

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI Fallimenti

Giudice Delegato: Dr.ssa Maurizia GIUSTA

Liquidatore: Dott. Guglielmo POMATTO

Liquidazioni Controllate N. 8-9/2022:

PATRIMONIO di ~~Arturo Decena MALLARI~~

PATRIMONIO di ~~Roberto Dizon MALLARI~~

RELAZIONE DI PERIZIA

ALLOGGIO in TORINO nel fabbricato di corso Giulio Cesare 76

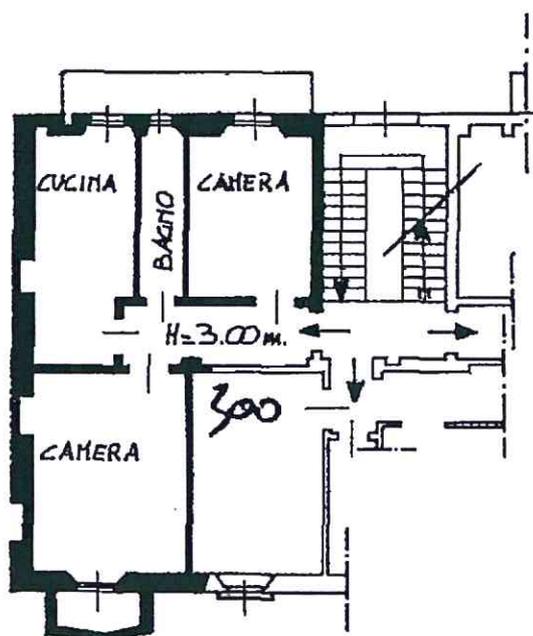
SOMMARIO

OGGETTO DELLA STIMA.....	pag. 1
PREMESSE E OPERAZIONI.....	pag. 2
TRATTAZIONE	
- UBICAZIONE DESCRIZIONE INDIVIDUAZIONE E COERENZE.....	pag. 2
- DATI CATASTALI.....	pag. 4
- DENUNCIA CATASTO FABBRICATI E CONFORMITÀ CATASTALE.....	pag. 5
- OCCUPAZIONE-DISPONIBILITÀ.....	pag. 6
- TITOLARITÀ.....	pag. 7
- PROVENIENZE VENTENNALI.....	pag. 7
- DIRITTI REALI, VINCOLI, GRAVAMI (CENSO, LIVELLO, USI CIVICI) ONERI GIURIDICI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	pag. 8
- CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA.....	pag. 9
- FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE).....	pag. 10
- REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO.....	pag. 11
- REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	pag. 11
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	pag. 12
- VALUTAZIONE.....	pag. 12
- PIANO DI VENDITA.....	pag. 15
- ALLEGATI.....	pag. 18

OGGETTO DELLA STIMA



PIANTA PIANO SECONDO



C.SÓ GIULIO CESARE

PREMESSE E OPERAZIONI

Premesso che l'Ill.mo Tribunale di Torino con sentenza del 09/11/2022 dichiarava l'apertura della liquidazione controllata del patrimonio dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] nominando Giudice Delegato la Dr.ssa Maurizia Giusta e Curatore il dott. Guglielmo Pomatto.

Premesso che, rientra nel compendio della procedura un'unità immobiliare sita in Torino nel fabbricato di corso Giulio Cesare 76, consistente in alloggio e cantina di pertinenza, la scrivente quivi procede con la redazione della perizia dopo aver esperito tutti gli accertamenti necessari consistenti in:

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

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

-Acquisizione dell'elenco note di iscrizione e trascrizione in capo ai sigg. [REDACTED] e danti causa per il ventennio anteriore alla sentenza di apertura della Liquidazione relativamente al bene in oggetto.

-Attenta analisi degli elenchi immobili, verificati con le note ventennali acquisite in capo ai [REDACTED] e loro danti causa per l'individuazione e controllo della effettiva consistenza del patrimonio immobiliare da liquidare e per la ricostruzione delle provenienze ventennali del bene in oggetto.

-sessioni in Conservatoria e telematiche per ulteriori visure ipotecarie.

-sessioni in Catasto e telematiche per acquisizione delle visure storiche catastali ventennali e della planimetria del Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare in oggetto.

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

TRATTAZIONE

INDIVIDUAZIONE UBICAZIONE DESCRIZIONE E COERENZE

IN TORINO, nel fabbricato a sei piani fuori terra, oltre piano interrato a cantine, con accesso da Corso Giulio Cesare 76 i seguenti enti immobiliari:

1)Alloggio posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso, bagno, cucina, due camere, balcone su cortile e balconcino sul corso Giulio Cesare, distinto con i nn. 44-45-46 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Coerente con: corso Giulio Cesare, altro alloggio del piano di proprietà Ramasio Lino o aventi causa, vano scala, cortile comune e stabile di corso Giulio Cesare 78.

2)Locale cantina posto al piano sotterraneo distinto con il n. 9 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Coerente con: corridoio comune, cantina 8, corso Giulio Cesare e cantina 10.

Il tutto individuato catastalmente al **Foglio 1149 part. 484 sub. 10.**

Il tutto con riferimento al Rogito di provenienza e alle planimetrie Condominiali.

Il tutto quivi prodotto in allegato, con la precisazione che **NON RISULTA ESSERCI CORRISPONDENZA** per quanto riguarda la cantina realmente occupata, quella rappresentata sulla planimetria catastale e quella indicata compravenduta nel rogito di provenienza:

- La cantina rappresentata sulla planimetria catastale corrisponde al locale distinto nella planimetria condominiale con il n.10 recante la dicitura caldaia, e non corrisponde con la situazione rilevata in sito.
- La cantina distinta con il n.9 indicata nel rogito di provenienza con riferimento alla planimetria condominiale, pure non corrisponde con la situazione rilevata in sito, ove la medesima risulta essere la porzione di accesso dell'attuale locale caldaia
- la cantina occupata dai sigg. [redacted] in sito è, con riferimento alla rappresentazione catastale, una porzione del locale raffigurato distinto con il n.10 e recante la dicitura caldaia nella planimetria condominiale.

Si deduce quindi che la cantina originariamente compravenduta risulterebbe essere stata verosimilmente coinvolta nella trasformazione dell'originario locale caldaia per verosimili esigenze di sostituzione della originaria caldaia a carbone dell'epoca di costruzione e ugualmente la cantina occupata dai sigg. [redacted] sarebbe stata ricavata nella medesima trasformazione.

Il tutto rappresentato nella planimetria del piano cantina prodotta dalla scrivente con l'indicazione della situazione rilevata in sito e come meglio verrà indicato negli appositi quesiti della corrispondenza e conformità.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Trattasi di alloggio posto in edificio a sei piani f.t. oltre a piano interrato a cantine, con vano scala con ascensore esterno servente i pianerottoli tra una rampa di scala e l'altra, con accesso da portone carraio in legno a due battenti, successivo androne e vano scala dal corso Giulio Cesare 76.

Completa l'alloggio una cantina di pertinenza posta al piano interrato con accesso dal vano scala condominiale e successivo corridoio comune.

Si accede all'alloggio posto al piano secondo (3ft) dal vano scala tramite porta in legno originaria a due battenti, dalla quale si pratica l'ingresso che disimpegna sulla destra verso il cortile interno una camera e il bagno, sul fondo la cucina e sulla sinistra verso il corso Giulio Cesare l'altra camera.

Internamente l'alloggio si presenta risistemato in epoca più o meno recente con pavimentazione dell'ingresso, cucina e una camera in piastrelle di gres porcellanato bianche, il bagno pure in piastrelle di gres porcellanato disposte di traverso provvisto di lavabo, bidet, water e doccia con box e rivestito sempre in piastrelle anche alle pareti fino a 2/3 dell'altezza, l'ulteriore camera è pavimentata in palchetto a liste di legno originario.

Le porte interne sono in materiale ligneo più o meno recente, i serramenti sono originari in legno e vetro semplice con persiane avvolgibili.

Il balcone su cortile presenta pavimento in piastrelle di gres e ringhiera in ferro, quello più piccolo sul corso Giulio Cesare è pavimentato in battuto di cemento con parapetto in colonnine di cemento originarie dell'epoca di costruzione.

La cantina di pertinenza a cui si accede dal vano scala condominiale e successivo disimpegno comune presenta pavimento in battuto di cemento, pareti a nudo mattone e nudo getto e soffitti a nudo c.a. e laterizio con porta di accesso in legno.

Il fabbricato risale, come epoca di costruzione ai primi anni Trenta e presenta nuovo vano ascensore inserito esternamente nella facciata retrostante verso il cortile interno.

Il vano scala e l'androne carraio sono stati oggetto di intervento di manutenzione con ritinteggiatura pareti e lucidatura scale e parapetto, ove le scale sono rivestite in lastre di marmo e i pianerottoli sono in graniglia con riquadro perimetrale, parapetto in ringhiera di ferro con soprastante mancorrente in legno.

L'edificio presenta strutture in muratura portante e copertura in struttura di legno e tegole in laterizio

Il piano interrato presenta il corridoio di accesso alle cantine grezzo con pavimento in battuto di cemento e pareti a nudo mattone.

Il riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa muniti di termo-valvole e l'Acqua Calda Sanitaria è erogata da caldaia a gas posta sul balcone lato cortile.

I serramenti sono in legno e vetro semplice con persiane avvolgibili.

Il tutto come meglio individuato nella documentazione catastale, disegno dello stato di fatto del piano cantine e nella documentazione fotografica allegata.

DATI CATASTALI

Gli enti immobiliari ricaduti nella procedura di Liquidazione del Patrimonio in oggetto sono individuati al CATASTO FABBRICATI del comune di Torino in capo ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni come segue:

▸ Foglio 1149 particella 484 subalterno 10, corso Giulio Cesare 76 piano 2-S1, Cat. A/3, Cl.2, vani 4, superficie catastale totale 79mq, totale escluse aree scoperte 76mq Rendita € 537,12. Derivante da Variazione Modifica Identificativo del 06/06/2006 Pratica n.TO0242565 per modifica identificativo allineamento mappe.

Precedentemente risultava individuato al F.50 part.900 sub.10

DENUNCIA CATASTO FABBRICATI E CONFORMITA' CATASTALE

La scrivente è in grado di riferire, a seguito degli accertamenti effettuati, che gli enti immobiliari ricaduti nella procedura di Liquidazione Controllata in oggetto risultano **denunciati al Catasto Fabbricati**.

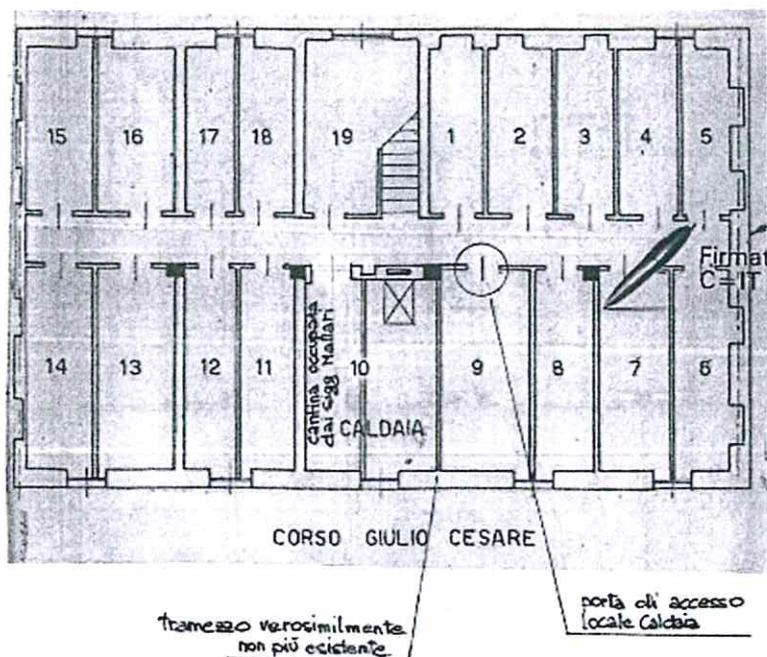
Dal raffronto della situazione riscontrata in sito con la rappresentazione planimetrica catastale NON RISULTA ESSERCI corrispondenza per quanto riguarda la cantina di pertinenza in quanto:

- La cantina rappresentata sulla planimetria catastale corrisponde al locale distinto nella planimetria condominiale con il n.10 recante la dicitura caldaia, e non corrisponde con la situazione rilevata in sito.
- La cantina distinta con il n.9 indicata nel rogito di provenienza con riferimento alla planimetria condominiale, pure non corrisponde con la situazione rilevata in sito, ove la medesima risulta essere la porzione di accesso dell'attuale locale caldaia
- la cantina occupata dai sigg. [REDACTED] in sito è, con riferimento alla rappresentazione catastale, una porzione del locale raffigurato distinto con il n.10 e recante la dicitura caldaia nella planimetria condominiale.

Si deduce quindi che la cantina originariamente compravenduta risulterebbe essere stata verosimilmente coinvolta nella trasformazione dell'originario locale caldaia per verosimili esigenze di sostituzione della originaria caldaia a carbone dell'epoca di costruzione e ugualmente la cantina occupata dai sigg. [REDACTED] sarebbe stata ricavata nella medesima trasformazione.

Il tutto come meglio rappresentato quivi in appresso nella planimetria prodotta dalla scrivente, ripresa da quella condominiale a cui fa riferimento il rogito di provenienza, con l'indicazione della situazione rilevata in sito:

Pianta piano cantinato



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

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

I costi vengono approssimativamente indicati come in appresso:

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

OCCUPAZIONE - DISPONIBILITA'

Gli enti immobiliari costituenti il lotto di vendita in oggetto sono occupati dai sigg. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Per quanto riguarda la cantina la scrivente riferisce che non risulta esserci corrispondenza tra la cantina indicata compravenduta nel rogito di provenienza e la cantina occupata dai sigg. [redacted] come meglio sopra riportato in merito, nella conformità catastale, a cui si rimanda.

Sarà onere dell'acquirente di richiedere all'amministratore la regolarizzazione dell'intero piano a seguito di delibera assembleare

TITOLARITA'

La sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del patrimonio in oggetto risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/12/2022

Dalle visure ipotecarie eseguite e quivi prodotte, la scrivente è in grado di riferire che non sono state rintracciate vendite alcune, onde per cui si può ritenere che alla data della trascrizione della sentenza gli enti immobiliari di cui al lotto di vendita in oggetto fossero di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted] nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Gli enti immobiliari di cui al lotto di vendita ricaduti nella procedura in oggetto sono pervenuti come in appresso:

- ai sigg. [redacted] e [redacted] nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni con atto a rogito Notaio Salvatore Barbagallo di Torino del 17-03-2009 rep.22131/11084 trascritto a Torino il 20-03-2009 ai nn. 10943/7087 e registrato a Torino il 19/03/2009 al n.1682/1T dai sigg. [redacted] e [redacted]
- ai sigg. [redacted] e [redacted] nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni con Atto a rogito Notaio Roberto De Leo di Torino del 30-01-1998 rep.132472/17149 trascritto a Torino il 07-02-1998 ai nn.2960/2123 e registrato a Torino il 18/02/1998 al n.4169 dal sigg. [redacted]

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

Dalle indagini esperite presso la competente Amministrazione, nonché dai rogiti di provenienza ai [REDACTED] e loro danti causa di cui sopra, non risultano vincoli idrogeologici, paesaggistici o ambientali, né gravami quali censo, livello o usi civici sul lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui è posto il lotto di vendita in oggetto.

Quanto ai pregiudizi, dalle visure ipotecarie eseguite dalla scrivente, sussistono **un'ipoteca volontaria, un'ipoteca giudiziale, un pignoramento immobili e la sentenza di apertura della Liquidazione controllata del patrimonio**, che meglio si andranno a elencare nelle formalità pregiudizievoli da cancellare per non farne un doppione.

Dall'analisi del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 29/09/1953 rep. 14821 reg.to a Torino il 6 ottobre 1953 al n.5695, non risultano particolari vincoli se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come in appresso:

- al punto 3 viene riportato che saranno a carico comune di tutti i condomini e ripartite tra di essi secondo i valori delle rispettive proprietà le imposte tasse, canoni gravanti sull'edificio, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, le spese di pulizia illuminazione riscaldamento delle parti comuni, le spese di assicurazione e responsabilità civile, di raccolta spazzatura e di amministrazione in genere.
- al punto 4 viene riportato che saranno completamente a carico di ciascun condomino le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per quanto riguarda l'interno dei locali di proprietà.
- al punto 5 recita che il condominio è amministrato da un amministratore nominato dall'assemblea dei condomini che ha il compito di eseguire le deliberazioni dell'assemblea, riscuotere i contributi, erogare le somme occorrenti per le manutenzioni ordinarie e straordinarie e quant'altro riguardante il Condominio in generale
- al punto 10 riporta che i locali della casa dovranno essere adibiti ad uso abitazione o ufficio professionale e in nessun caso potranno essere destinati a uso officine o laboratori rumorosi, pensioni, sanatori, gabinetti di cura per le malattie infettive, agenzie di pegno, scuole di ballo o comunque a usi che possano menomare il buon nome della casa.

Nei locali sotterranei non potranno essere depositati materiali infiammabili od esplosivi o emananti esalazioni nocive o moleste.

È vietato occupare anche solo temporaneamente le scale, i corridoi delle cantine, il cortile e in genere le parti comuni della casa salvo che per il tempo strettamente necessario.

Risultano poi riportate le tabelle millesimali da cui risulta la proprietà di 60 millesimi per l'alloggio in oggetto.

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

Dai consuntivi di spesa forniti dall'amministratore del Condominio in merito alla gestione Ordinaria e dalla società Clever Servizi energetici spa che gestisce il Riscaldamento risultano delle spese insolute a carico del lotto in oggetto, in merito alle quali l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con i debitori delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento e come in appresso:

- €5.944,55 di cui €4.562,91 di saldo per gli esercizi precedenti, €1381,74 di spese relative all'anno 2024 e €1,264,36 relative all'anno 2023
- €785,08 di saldo per il riscaldamento ove la spesa per la stagione 2022-2023 è stata di €701,20 e quella relativa alla stagione 2023-2024 è stata di €663,77

CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA

A seguito di raffronto di tutti i dati e i documenti ritraibili dall'atto di provenienza degli enti immobiliari in oggetto con la situazione riscontrata in sito:

► per quanto riguarda l'alloggio risulta esserci corrispondenza con i luoghi apparenti sottoposti a vendita.

► per quanto riguarda la cantina NON RISULTA ESSERCI CORRISPONDENZA e come in appresso:

- La cantina rappresentata sulla planimetria catastale corrisponde al locale distinto nella planimetria condominiale con il n.10 recante la dicitura caldaia, e non corrisponde con la situazione rilevata in sito.
- La cantina distinta con il n.9 indicata nel rogito di provenienza con riferimento alla planimetria condominiale, pure non corrisponde con la situazione rilevata in sito, ove la medesima risulta essere la porzione di accesso dell'attuale locale caldaia
- la cantina occupata dai sigg. [REDACTED] in sito è, con riferimento alla rappresentazione catastale, una porzione del locale raffigurato distinto con il n.10 e recante la dicitura caldaia nella planimetria condominiale.

Si deduce quindi che la cantina originariamente compravenduta risulterebbe essere stata verosimilmente coinvolta nella trasformazione dell'originario locale caldaia per verosimili esigenze di sostituzione della originaria caldaia a carbone dell'epoca di costruzione e ugualmente la cantina occupata dai sigg. [REDACTED] sarebbe stata ricavata nella medesima trasformazione.

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

Il Lotto di vendita più avanti formulato è gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1)Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 23/03/2009 ai nn. 10944/2217 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito notaio Salvatore Barbagallo di Torino in data 17/03/2009 rep.22132/11085 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena CF: 00884060526 e [REDACTED] nato nelle [REDACTED]:
[REDACTED] e Mallari Ariene Decena nata nelle Filippine il 05/04/1978 CF: [REDACTED]
[REDACTED] per l'importo capitale di €110.000,00 e a garanzia della somma Totale di €220.000,00 della durata di 25 anni che colpisce l'intera proprietà del lotto di vendita in oggetto individuato catastalmente all'attuale identificativo F.1149 part 484 sub 10 nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni, **da cancellare totalmente**

2)Ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 13/02/2015 ai nn. 3964/481 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Torino in data 27/11/2014 rep.16592 a favore del condominio di corso Giulio Cesare 76 Torino CF:96708980014 e [REDACTED] nato nelle Filippine il 05/04/1978
[REDACTED] e Mallari Ariene Decena nata nelle Filippine il 05/04/1978 CF: [REDACTED]
[REDACTED] per l'importo capitale di €4.657,74 e a garanzia della somma totale di 7.000,00 che colpisce l'intera proprietà del lotto di vendita in oggetto individuato catastalmente all'attuale identificativo F.1149 part 484 sub 10 nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni, **da cancellare totalmente**

TRASCRIZIONI

1)Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 17/10/2022 ai nn. 44389/33077 derivante da atto giudiziario emesso dall'ufficiale giudiziario di Torino in data 21/09/2022 rep.22850 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena CF: 00884060526 e contro [REDACTED] nato nelle Filippine il 05/04/1978 CF: [REDACTED] e Mallari Ariene Decena nata nelle Filippine il 05/04/1978 CF: [REDACTED]
[REDACTED] che colpisce l'intera proprietà del lotto di vendita in oggetto individuato catastalmente all'attuale identificativo F.1149 part 484 sub 10 nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni, **da cancellare totalmente**

2) Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del Patrimonio trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/12/2022 ai nn. 41681/55356 a favore della Massa dei creditori di **Mallari Ronnie Dizon e Mallari Arlene Decena** contro **Mallari Ronnie Dizon** nato nelle Filippine il 04/01/1978 CF: **MI LRND78A04Z16Y** e **Mallari Arlene Decena** nata nelle Filippine il 05/04/1978 CF: **MI LRND78A04Z16Y** che colpisce l'intera proprietà del lotto di vendita in oggetto individuato catastalmente all'attuale identificativo F.1149 part 484 sub 10 nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni, **da cancellare totalmente**.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

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

imposta registro	9% oppure 2%(se prima casa)
imposta ipotecaria	50 €
imposta catastale	50 €

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle ricerche e indagini effettuate presso il portale Edifica-TO della città di Torino la scrivente ha rintracciato quanto in appresso:

- Permesso di Costruire n.43 del 03-03-1933 prot.1933-1-39 del 01-01-1933 riguardante il progetto di casa civile a sei piani fuori terra.

Non è stata rintracciata la Licenza di Abitabilità in quanto verosimilmente non esistente alla luce del fatto che l'edificio risale come epoca di costruzione alla fine del 1933 e l'istituto dell'abitabilità è nato il 31/07/1934.

Dal raffronto del disegno di progetto del Permesso di Costruire sopracitato con la situazione riscontrata in sito risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda l'alloggio.

Non risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda il piano cantinato, ove in sito risulta una diversa rappresentazione distributiva e come già indicato nella conformità catastale a cui si rimanda.

Per quanto riguarda la facciata sul corso Giulio Cesare la scrivente rileva che risulta esserci corrispondenza in merito al posizionamento dell'accesso carraio e alla configurazione delle aperture e dei balconi e nello specifico per quanto attiene all'alloggio in oggetto.

Per quanto riguarda la cantina trattasi di difformità riguardanti delle traslazioni di muratura assimilabili a modifiche interne, regolarizzabili a livello condominiale mediante presentazione di CILA in sanatoria

per ridimensionamento cantine con l'esborso complessivo della sanzione di €1.000,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato.

Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario

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

Nel complesso non si evidenziano delle irregolarità ostative alla vendita.

ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica, ma alla luce della tipologia di serramenti originari con vetro semplice, si potrebbe affermare che l'unità abitativa ricade in classe energetica F.

VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione occorre considerare che trattasi di immobile posto in zona semicentrale della città di Torino nella microzona catastale Palermo, caratterizzata da un edificio in prevalenza residenziale in tessuti edilizi e aggregativi continui, con numerose aree industriali dismesse, in edificio residenziale a sei piani fuori terra sul fronte del corso Giulio Cesare, nelle immediate vicinanze della Chiesa di Maria Regina della Pace, annoverata tra le più belle chiese di Torino, insieme alla Maria Ausiliatrice, anche se non così famosa, chiesa parrocchiale simbolo del quartiere.

METODO DI STIMA

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

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

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

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

a) Osservatori Immobiliari

1. OMI-2 sem. 2023 - Torino/semicentrale Palermo
 - 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
2. Borsinoimmobiliare.it-settembre 2024 – zona Palermo-Semicentro
 - Abitazioni Civili in stabili di fascia media
 - valore minimo € 1.161,00
 - valore massimo € 1.871,00
 - Abitazioni civili di qualità inferiore alla media
 - valore minimo € 707,00
 - valore massimo € 1.011,00

b) Comparativi

1. Tipo di fonte: annuncio immobiliare
 - Data rilevazione: 11/07/2024
 - Fonte di informazione: Immobiliare.it
 - Descrizione: Trilocale, buono stato, al piano sesto, in edificio a 7 piani ft con ascensore, risalente come anno di costruzione al 1960 composto da ingresso su soggiorno, cucinino, due camere, anti-bagno con doccia e bagno, oltre a due balconi (uno su via e uno su cortile) e cantina d'uso, con riscaldamento centralizzato a radiatori con termo-valvole alimentato a metano.
 - Indirizzo: corso Giulio Cesare 53
 - Superficie: 78 mq
 - Prezzo richiesto: €98.000,00 pari ad arr. €/mq 1.256,00
 - Sconto trattativa: 10%
 - Prezzo: €88.200,00 pari a circa €/mq 1.130,00
2. Tipo di fonte: annuncio immobiliare
 - Data rilevazione: 05/09/2024
 - Fonte di informazione: Immobiliare.it
 - Descrizione: trilocale in ottimo stato, al piano terzo in edificio a 8 piani ft con ascensore, risalente al 1970 composto da ingresso, tinello con angolo cottura, due ampie camere, bagno, ripostiglio con

lavanderia e due balconi, con riscaldamento centralizzato a metano a radiatori con termo-valvole e soffitta di pertinenza, con infissi in pvc e doppi vetri e bagno ristrutturato

Indirizzo: Torino, largo Giulio Cesare 111

Superficie: 80 mq

Prezzo richiesto: €99.000,00 pari ad arr. €/mq 1.238,00.

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: €89.100,00 pari a circa €/mq 1.114,00

3. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale abitabile, posto al piano quarto di edificio a 6 piani ft senza ascensore, composto da due camere, bagno e cucina living e balcone con riscaldamento centralizzato

Indirizzo: via Baltea

Superficie: 70 mq

Prezzo richiesto: €95.000,00 pari ad arr. €/mq 1.357,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: €85.500,00 pari a circa €/mq 1.220,00

Sulla base di tutte le indagini intercorse, la scrivente ritiene congruo il valore medio unitario di €1.150,00

c) Dati di Calcolo

•Superficie commerciale

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

Descrizione	mq	% assunta	Sup Commerciale
piano terreno rialzato- F.1148 part.484 sub.10			
▸ alloggio	69,00	100%	69,00
▸ balcone	9,34	30%	2,8
▸ cantina	8,52	20%	<u>1,70</u>
Totale in arr			73,50

Si applicano ora i seguenti COEFFICIENTI DI CORREZIONE DELLA STIMA, in base alle caratteristiche del fabbricato e del lotto di vendita di cui alla procedura emarginata:

in base allo stato di conservazione dell'edificio (fabbricato risalente al 1933 oggetto di recente intervento di tinteggiatura e ripristino del vano scala e androne carraio, di oltre 40 anni in buono stato con ascensore esterno su cortile installato in epoca più o meno recente	coeff. 1,03
in base allo stato di conservazione dell'alloggio con pavimentazioni ripristinate in epoca più o meno recente e bagno ristrutturato, ma con serramenti originari con vetro semplice	coeff 0,96
in base ai servizi (in posizione ben fornita di mezzi pubblici- infrastrutture, mercati, supermercati)	coeff.1,00
in base al piano di posizionamento in edificio con ascensore	coeff. 1,00

Si propone il seguente:

d) Conteggio Estimativo

• **Alloggio piano secondo e cantina di pertinenza- F.1149 part.484 sub.10**

€1.150,00 x (1,03x0,96x1,00) in arr. = €1.140,00

mq.73,5 x €/mq 1.140,00 = € 83.790,00

- Deprezzamento del 4% per spese di regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie riscontrate
€ 83.790,00 - €3.351,00= € 80.439,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **80.440,00**

A conclusione della perizia emarginata la scrivente procede a prospettare il seguente piano di vendita in unico lotto.

PIANO DI VENDITA IN UNICO LOTTO

IN TORINO, nel fabbricato a SEI piani fuori terra oltre a piano interrato a cantine con ascensore posto in corso Giulio Cesare 76 i seguenti enti immobiliari:

1)Alloggio posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso, bagno, cucina, due camere, balcone su cortile e balconcino sul corso Giulio Cesare, distinto con i **nn. 44-45-46** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Coerente con: corso Giulio Cesare, altro alloggio del piano di proprietà Ramasio Lino o aventi causa, vano scala, cortile comune e stabile di corso Giulio Cesare 78.

2)Locale cantina posto al piano sotterraneo distinto con il **n. 9** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Coerente con: corridoio comune, cantina 8, corso Giulio Cesare e cantina 10.

Individuati al Catasto Fabbricati del comune di Torino come segue:

- Foglio 1149 particella 484 subalterno 10, corso Giulio Cesare 76 piano 2-S1, Cat. A/3, Cl.2, vani 4, superficie catastale totale 79mq, totale escluse aree scoperte 76mq Rendita € 537,12. Derivante da Variazione Modifica Identificativo del 06/06/2006 Pratica n.TO0242565 per modifica identificativo allineamento mappe.

Precedentemente risultava individuato al F.50 part.900 sub.10

Si precisa che non risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la cantina di pertinenza e come in appresso:

- La cantina rappresentata sulla planimetria catastale corrisponde al locale distinto nella planimetria condominiale con il n.10 recante la dicitura caldaia, e non corrisponde con la situazione rilevata in sito.
- La cantina distinta con il n.9 indicata nel rogito di provenienza con riferimento alla planimetria condominiale, pure non corrisponde con la situazione rilevata in sito, ove la medesima risulta essere la porzione di accesso dell'attuale locale caldaia
- la cantina occupata dai [redacted] in sito è, con riferimento alla rappresentazione catastale, una porzione del locale raffigurato distinto con il n.10 e recante la dicitura caldaia nella planimetria condominiale.

Si deduce quindi che la cantina originariamente compravenduta risulterebbe essere stata verosimilmente coinvolta nella trasformazione dell'originario locale caldaia per verosimili esigenze di sostituzione della originaria caldaia a carbone dell'epoca di costruzione e ugualmente la cantina occupata dai sigg. [redacted] sarebbe stata ricavata nella medesima trasformazione.

Sarà onere dell'acquirente di richiedere all'amministratore la regolarizzazione dell'intero piano a seguito di delibera assembleare

Il tutto occupato dai sigg. [redacted]

Spetta agli enti immobiliari in oggetto l'obbligo di partecipare alle spese di funzionamento e conservazione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma degli art.1117 e seguenti del Codice Civile, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 29/09/1953 rep.14821 reg.to a Torino il 06/10/1953 al n.5695, ove vengono riportate le tabelle millesimali di spettanza in base alle consistenze e tipologie delle proprietà da cui risulta la proprietà di 60 millesimi per l'alloggio in oggetto.

L'edificio in cui è posto l'alloggio in oggetto risulta essere stato edificato a seguito del rilascio di:

- Permesso di Costruire n.43 del 03-03-1933 prot.1933-1-39 del 01-01-1933 riguardante il progetto di casa civile a sei piani fuori terra.

Non è stata rintracciata la Licenza di Abitabilità in quanto verosimilmente non esistente alla luce del fatto che l'edificio risale come epoca di costruzione alla fine del 1933 e l'istituto dell'agibilità è nato il 31/07/1934.

Per quanto riguarda la conformità catastale

Dal raffronto della situazione riscontrata in sito con la rappresentazione planimetrica catastale risulta esserci corrispondenza per l'alloggio, mentre la cantina non risulta corrispondente come già sopra riportato.

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

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

I cui costi vengono approssimativamente indicati come in appresso:

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

Per quanto riguarda la conformità edilizia

Dal raffronto del disegno di progetto del Permesso di Costruire sopracitato con la situazione riscontrata in sito risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda l'alloggio.

Non risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda il piano cantinato ove in sito risulta una diversa rappresentazione distributiva e come già sopra riportato.

Per quanto riguarda la facciata sul corso Giulio Cesare la scrivente rileva che risulta esserci corrispondenza in merito al posizionamento dell'accesso carraio e alla configurazione delle aperture e dei balconi e nello specifico per quanto attiene all'alloggio in oggetto.

Trattasi di difformità riguardanti il piano cantinato consistenti in traslazioni della muratura assimilabili a modifiche interne regolarizzabili a livello condominiale mediante presentazione di CILA in sanatoria per ridimensionamento cantine con l'esborso complessivo della sanzione di €1.000,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato.

Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Corso Regina Margherita 155bis – 10122 TORINO
Tel. 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

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

Nel complesso non si evidenziano delle irregolarità ostative alla vendita.

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, fissi ed infissi, annessi e connessi, come visto e piaciuto, sotto la stretta osservanza dell'atto di provenienza a rogito Notaio Salvatore Barbagallo di Torino del 17-03-2009 rep.22131/11084 trascritto a Torino il 20-03-2009 ai nn. 10943/7087 e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell'Arch. Sandra Bergamasco depositata telematicamente.

VALORE LOTTO = € 80.440,00

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

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto.

Torino, 01 ottobre 2024

IL PERITO DELLA PROCEDURA

Arch. Sandra Bergamasco

Allegati:

- 1) fotografie illustrative
- 2) Elenco ufficio provinciale di Torino e visure storiche catastali
- 3) planimetria Catasto Fabbricati
- 4) estratto mappa Catasto Terreni.
- 5) Planimetria del piano cantine con l'indicazione della situazione rilevata in sito.
- 6) atto di provenienza
- 7) Documentazione Autorizzativa Edilizia
- 8) Elenco sintetico e relative ispezioni ipotecarie ventennali
- 9) Regolamento di Condominio
- 10) Planimetria condominiale del piano cantine.
- 11) Spese gestione ordinaria e riscaldamento
- 12) Trascrizione Sentenza apertura Liquidazione Controllata
- 13) Quotazioni Immobiliari (OMI- Borsino Immobiliare)