



# **TRIBUNALE DI TORINO**

## **SEZIONE II CIVILE**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## **CAUSA CIVILE R.G. n° 21603/2023**

#### **PROMOSSA DA:**

**CONDOMINIO VIA S. GIUSEPPE BENEDETTO COTTOLENGO 21, TORINO**

(domiciliato presso lo studio dell'Avv. Domenico CALDERONE)

#### **CONTRO:**

**11111111**

(non domiciliata presso alcun Legale)

#### **CONTRO:**

**22222222, 33333333**

(domiciliati presso lo studio degli Avv. Marco CAPELLO e Alberto GARLANDA)

#### **CONTRO:**

**AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**

(rappresentata dall'Avv. TOSCANI)

#### **GIUDICE**

**Dott.ssa Anna CASTELLINO**



---

## INCARICO

L'Ill.mo signor Giudice, dott.ssa Anna CASTELLINO, con propria Ordinanza nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente sottoscritto, il quale prestava giuramento telematico in data 12.02.2024. Il sottoscritto alla data stabilita comparve dinanzi all'Ill.mo sig. Giudice e, prestato il giuramento di rito, ricevette il seguente:

## QUESITO

=====

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

- 1) descriva l'immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini;*
- 2) accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;*
- 3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg*
- 4) accerti lo stato di possesso dei beni; qualora l'immobile risulti occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto;*
- 5) indichi tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;*
- 6) dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili;*
- 7) determini il valore attuale di mercato dell'immobile o degli immobili;*
- 8) accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria; accerti altresì se la situazione dell'immobile come rappresentata in catasto corrisponda a quella reale;*
- 9) verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE;*
- 10) dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri (a titolo esemplificativo ma non esaustivo eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.) operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto;*
- 11) accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:*

- 
- a) in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;
- b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita e predisponga le vulture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;
- 12) qualora il CTU non riesca ad accedere all'immobile comunichi agli occupanti a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti col CTU nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile il CTU ne darà notizia al G.I., il quale potrà provvedere ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica

=====

Il sottoscritto accettò l'incarico, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29.02.2022 alle ore 14.00 sulla località.

A seguito delle proroghe rese necessarie l'Ill.mo sig. Giudice concesse i seguenti termini ultimi:

- al 16.10.2024 per trasmettere alle parti costituite la propria bozza di relazione;
- al 23.10.2024 alle parti per la trasmissione delle eventuali osservazioni da rimettere al C.T.U.;
- al 30.10.2024 al C.T.U. per il deposito in cancelleria da parte del consulente della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica relazione sulle stesse.

Non venne nominato alcun C.T.P.

### **STUDIO DEGLI ATTI DI CAUSA**

Dall'esame degli atti di causa si evince che oggetto della vertenza è lo scioglimento della comunione sulle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato condominiale sito in Torino, Via S. Giuseppe Benedetto Cottolengo n.c. 21, specificate nella **domanda di divisione giudiziale trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 08.02.2024 ai nn. Rg. 5365 Rp. 4238** (All. 5), nella quale sono riportati i seguenti beni così catastalmente individuati nel Comune di Torino:

Immobile n. 1 - Foglio 206 particella 53 subalterno 5;

Immobile n. 2 - Foglio 206 particella 53 subalterno 43;

Immobile n. 3 - Foglio 206 particella 53 subalterno 41;

Immobile n. 4 - Foglio 206 particella 53 subalterno 42.

---

### OPERAZIONI PERITALI

Il giorno ed ora stabiliti avanti il G.I. per l'inizio delle operazioni peritali, 29.02.2024 alle ore 14,00, lo scrivente si recò presso i luoghi oggetto di vertenza in Torino, Via S. Giuseppe Benedetto Cottolengo n.c. 21.

Nessuno risultò presente all'accertamento.

Successivamente lo scrivente prese contatti con l'Avv. SARA', Legale di parte della sig.ra 11111111, per concordare nuova sessione sulla località al fine di effettuare accesso presso le unità immobiliari oggetto di vertenza.

In seguito lo scrivente venne contattato dalla sig.ra 11111111 la quale dapprima fornì disponibilità per effettuare sopralluogo in data 21.03.2024 alle ore 10,00 e, successivamente, comunicò la propria indisponibilità a far eseguire l'accertamento, rimandando il sopralluogo ad altra rosa di date, riuscendo, infine, ad individuare la data del 30.04.2024 alle ore 17,00 per gli accertamenti.

In tale occasione, fu presente la sig.ra 11111111 ed i suoi figli, i quali presenziarono durante il sopralluogo; nel corso dello stesso fu proibito allo scrivente di scattare qualsiasi fotografia delle parti interne, mentre fu possibile visionare solo gli immobili in cui la stessa abitava.

Per quanto attiene gli accertamenti presso gli altri immobili oggetto di procedura la sig.ra 11111111 si impegnò a fornire i contratti di locazione degli stessi e a trasmetterli allo scrivente via mail.

Nel contempo lo scrivente fu costretto a chiedere proroga dei termini per la consegna del proprio elaborato peritale, in ordine alla quale il Giudice autorizzò espressamente lo scrivente ad effettuare rilievo anche fotografico dei luoghi, nominando altresì quale custode l'I.V.G. ex art. 559 c.p.c.

Il sopralluogo congiunto con il Custode avvenne in data 05.07.2024 ove fu possibile visionare tutti i beni oggetto di procedura ed acquisire documentazione fotografica dei luoghi.

Contemporaneamente lo scrivente acquisì la documentazione utile ed i dati necessari e disponibili per rispondere ai quesiti posti, eseguendo sessioni ed accertamenti presso il Catasto Fabbricati, l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, l'Agenzia delle Entrate di Torino.

A conclusione delle operazioni peritali, da quanto è stato possibile apprendere ed accertare, il

---

sottoscritto ritiene di poter così riferire all'Ill.mo signor Giudice.

### **1) INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E COERENZE:**

In contesto condominiale interno cortile con accesso da Via S. Giuseppe Benedetto Cottolengo n.c. 21, Torino:

➔ nel corpo di fabbrica indipendente a 3 piani f.t., posto alla destra dell'ingresso da passo carraio:

appartamento su due livelli (collegati tra loro da scala interna), con accesso da ballatoio e scala esterna in comune con terzi, composto da:

A. soggiorno living, cucina, bagno, ripostiglio, terrazzo al piano 1° (2° f.t.), nonché disimpegno, ripostiglio (abusivamente utilizzato come camera), bagno, due camere, balcone e terrazzo al piano 2° (3° f.t.);

B. monocalera al piano 1° (2° f.t.) abusivamente frazionata dal suddetto appartamento, dotata di parete attrezzata a cucina, box doccia semicircolare con cabina, attacco lavatrice sottoscala;

coerenze in corpo unico: vuoto su cortile comune, proprietà Condominio C.so Regina Margherita 160-162, proprietà Condominio Via Cottolengo n.c. 23, altra proprietà del piano 2° f.t.

C. magazzino con triplice accesso dal cortile comune (1° f.t.);

coerenze: cortile comune, proprietà Condominio C.so Regina Margherita 160-162, proprietà Condominio Via Cottolengo n.c. 23, altra proprietà del piano

➔ nel corpo di fabbrica a 4 piani f.t., posto alla sinistra dell'ingresso da passo carraio:

D. monocalera abitabile, con accesso dal cortile comune (1° f.t.), dotato di parete attrezzata a cucina e bagno (non a norma) dotato di tazza igienica e piatto doccia; il tutto distinto con il n° 10 e tinteggiata in giallo nella planimetria del piano allegata al Regolamento di Condominio;

coerenze: vano 11, cortile comune, vano 9, muro perimetrale verso condominio di Via Cottolengo 19

## 2) IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI TORINO

Rif.	Fg.	part.	sub	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	rend.	piano
A.	1218	53	30	1	A/5	3	v. 3	totale 77 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 77 m <sup>2</sup>	€ 302,13	1

già Fg. 206 part. 53 sub. 41 per variazione del 20/04/2006 protocollo n. TO0174183 in atti dal 20/04/2006  
variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 89434.30/2006)

B.	1218	53	32	1	A/5	4	v. 3,5	totale 73 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 64 m <sup>2</sup>	€ 415,75	2
----	------	----	----	---	-----	---	--------	--	----------	---

già Fg. 206 part. 53 sub. 43 per variazione del 20/04/2006 protocollo n. TO0174183 in atti dal 20/04/2006  
variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 89436.32/2006)

C.	1218	53	31	1	C/2	5	m <sup>q</sup> 67	totale 85 m <sup>2</sup>	€ 356,41	T
----	------	----	----	---	-----	---	-------------------	--------------------------	----------	---

già Fg. 206 part. 53 sub. 42 per variazione del 20/04/2006 protocollo n. TO0174183 in atti dal 20/04/2006  
variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 89435.31/2006)

D.	1218	53	5	1	A/5	3	v. 1,5	totale 25 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 25 m <sup>2</sup>	€ 151,06	T
----	------	----	---	---	-----	---	--------	--	----------	---

già Fg. 206 part. 53 sub. 5 per variazione del 20/04/2006 protocollo n. TO0174183 in atti dal 20/04/2006  
variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 89409.5/2006)

**N.B.** si precisa che in quest'ultima scheda catastale è rappresentato un vano cantina di pertinenza non indicato negli atti di provenienza; l'aggiudicatario, pertanto, dovrà provvedere all'aggiornamento catastale, scorporando dalla planimetria detto vano (All. 3.a)

Ubicazione: VIA S. GIUSEPPE BENEDETTO COTTOLENGO n. 21

Intestazione:

- 11111111 , prop. 1/3
- 33333333 , prop. 1/3
- 22222222 , prop. 1/3

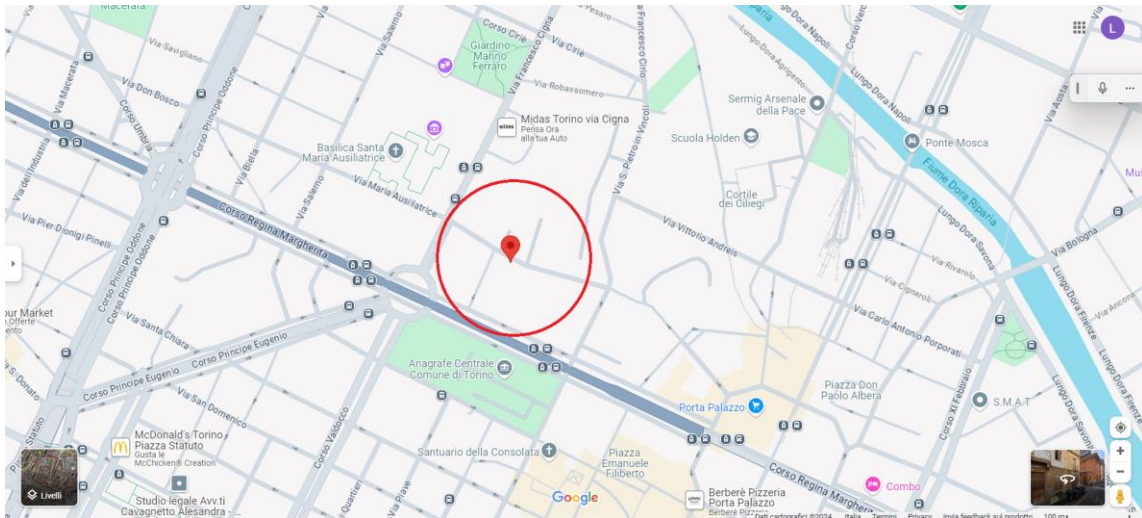
Il tutto come rilevati dalle visure e dalle planimetrie catastali allegate alla presente (All. 2-3).

## 3) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Trattasi di edificio condominiale per civile abitazione sito in Torino, Via S. Giuseppe B. Cottolengo n.c. 21.

La zona di ubicazione è prossima al Rondò della Forca, alle spalle di Corso Regina Margherita, ad alta densità abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva, servita da numerose attività artigianali, commerciali, servizi e mezzi di trasporto pubblico.





*Toponomastica di zona (fonte GoogleMaps)*



*Toponomastica di zona 3D (fonte GoogleMaps)*

Il **condominio** e le relative parti comuni, presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche (Foto 1÷8), tipiche delle vecchie costruzioni risalenti ai primi decenni del secolo scorso:

grossi muri pieni portanti perimetrali e di spina, solai a volte o voltini su travi metalliche, tetto in struttura lignea con manto di copertura in elementi laterizi, tamponamenti esterni rivestiti in intonaco, con finitura al grezzo e di cromatismo più scuro al piano terra, ove risultano presenti alcuni locali commerciali; accesso allo stabile avviene tramite portone ad ante in legno massello che serve il passo

---

carraio; quest'ultimo, pavimentato con lastre di pietra e con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, immette all'area cortiliva interna, pavimentata in battuto di cemento, non uniforme; ballatoi interno cortile sorretti da modiglioni con solette in c.a., ringhiere metalliche di parapetto; non è presente alcun impianto ascensore e l'impianto citofonico risulta non funzionante.

Lo stato di conservazione complessivo delle parti comuni, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Entrando da strada, a sinistra del passo carraio, vi è il corpo di fabbrica principale elevato a 4 piani fuori terra (corpo 'A'), mentre sulla destra del passo carraio vi è altro fabbricato (corpo 'B') che si eleva a tre piani f.t.



In merito alle caratteristiche interne delle unità immobiliari oggetto di procedura si riferisce sinteticamente quanto segue:



---

A-B)appartamento su due livelli (collegati tra loro da scala interna), con accesso da ballatoio aperto e scala esterna in comune con terzi e monocamera al p. primo - Foglio 1218 particella 53 subalterni 30 e 32, (Foto 13÷78)



L'immobile ove risiede la sig.ra 11111111 presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche (Foto 13÷68):

- accesso: dal piano cortile attraverso scala esterna, cancelletto e ballatoio in comune con terzi (Foto 8÷11) e infine portoncino in legno (Foto 12, 13);
- pavimentazione: piastrelle a base ceramica, differenti nei vari locali; i terrazzi e il balcone presentano pavimentazione in grès tipo antigelivo in avanzato stato di degrado con varie fessurazioni e vegetazione spontanea (Foto 24, 25, 56, 64÷66); si segnala piccolo gradino tra camera e disimpegno al piano 2° (Foto 46, 47);
- rivestimenti: pareti in parte tinteggiate; nel soggiorno e disimpegno verso terrazzino finitura tipo spatolato sia a parete sia a soffitto (Foto 13÷15); nei bagni (Foto 28÷33 al p.1° e Foto 59÷61 al p.2°)

---

e nella cucina (Foto 17÷22) risulta parziale rivestimento in ceramica (alcune piastrelle risultano assenti, Foto 19); tappezzeria applicata ai tramezzi che delimitano la scala interna di collegamento tra i due livelli; alcuni soffitti sono ribassati e alcuni manifestano ammaloramenti superficiali (Foto 17, 18, 21, 31, 32, 59, 60);

- serramenti interni: porte in legno tipo tamburato, con pannellatura piena o con vetro centrale (non integri in tutti i locali e/o privi dei coprifili-Foto 32, 33, 46, 48, 57, 59, 61);
- serramenti esterni: parte in alluminio (Foto 18, 19, 23, 29), in metallo (Foto 62÷64), in pvc (Foto 60), in legno e vetri semplici (Foto 52, 53);
- impianto di riscaldamento: presenza di radiatori in ghisa (Foto 22, 27); nel soggiorno è presente stufa (Foto 34, 35); nei bagni sono presenti termoarredi (Foto 30, 61);
- impianto sanitario: il bagno al 1° piano è dotato di lavandino, water, bidet e piatto doccia (Foto 28÷31); nel bagno al 2° piano è presente un equipaggiamento analogo, con lavandino, water, bidet e vasca da bagno (Foto 59÷61);
- pertinenze: nessuna.

La monocalera (Foto 69÷78) si estende parzialmente sotto la scala di collegamento tra i due piani dell'alloggio sopra descritto; la porta d'ingresso è del tipo in pvc con vetro (Foto 70), mentre la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, diverse in prossimità del box doccia angolare e delle pareti che lo delimitano (situato tra il piano cottura e la porta d'ingresso, Foto 71÷74); pareti tinteggiate e parzialmente rivestite in ceramica in corrispondenza del box doccia angolare e del lavello cucina (Foto 73, 75); è presente boiler elettrico (Foto 71); l'impianto del gas è alimentato da bombola (Foto 74) e gli impianti sono perlopiù fuori traccia (Foto 73, 76, 77, 78).

In generale degli impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi di legge, pertanto non vi sono garanzie in merito alla regolarità, all'esecuzione a regola d'arte ed al loro relativo corretto funzionamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare nel complesso in correnti condizioni.

---

C) magazzino con triplice accesso dal cortile comune (1° f.t.) - Foglio 1218 particella 53 sub. 31,

(Foto 79÷95)



Presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal cortile tramite tre distinti portoni in ferro, smaltati color marrone, non automatizzati;
- pavimentazione: piastrelle in grès tipo antigelivo e/o ceramica, non integri (Foto 83, 87, 92);
- rivestimenti: pareti tinteggiate, con diffusi ammaloramenti da umidità agli intonaci di tutte le superfici murarie (Foto 83, 84, 88, 90, 92, 93);
- serramenti interni: nessuno;
- impianti: riscaldamento non presente, elettrico sotto traccia, non integro;
- impianto sanitario: nessuno;
- pertinenze: nessuna;
- osservazioni: in talune porzioni sembravano essere in corso lavori di carattere edile (Foto 91); nei locali transitano tubazioni impiantistiche a servizio comune e/o di terzi; si precisa che a causa della

---

ingente quantità di materiali riposta all'interno del locale principale, non è stato possibile visionare compiutamente il bene, per cui si formulano le dovute riserve.

Degli impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi di legge, pertanto non vi sono garanzie in merito alla regolarità, all'esecuzione a regola d'arte ed al loro relativo corretto funzionamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare nel complesso in scadenti condizioni.

D) monolocale, con accesso dal cortile comune (1° f.t.) - Foglio 1218 part. 53 sub. 5, (Foto 96÷104)



- accesso: direttamente dal cortile, tramite portone in ferro a due battenti (di un'anta per accesso all'unità immobiliare), smaltato color marrone, privo di automatismo (Foto 56, 96, 97);
- pavimentazione: piastrelle a base ceramica (Foto 100);
- rivestimenti: pareti tinteggiate o parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche;
- serramenti interni: porta del bagno del tipo in alluminio anodizzato con specchiature vetrate (Foto 101) con la precisazione che il locale bagno non è compartimentato e chiuso a livello del soffitto;
- serramenti esterni: oltre sopracitato serramento d'ingresso al bene vi è finestra protetta da grata metallica esterna;
- impianti: riscaldamento assente; elettrico sotto traccia;
- impianto sanitario: dotato di water e piatto doccia;



- 
- pertinenze: nessuna;
  - osservazioni: bombole a gas.

Degli impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi di legge, pertanto non vi sono garanzie in merito alla regolarità, all'esecuzione a regola d'arte ed al loro relativo corretto funzionamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare nel complesso in correnti condizioni.

Tutto quanto sopra come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nelle planimetrie allegate, cui si rimanda per una più chiara e immediata percezione dei luoghi.

#### **4) TITOLARITÀ IMMOBILI E GENERALITÀ DEI PROPRIETARI**

La titolarità dei beni in oggetto fa tuttora capo, per le quote indivise di 1/3 cadauno, ai seguenti soggetti:

- 11111111
- 33333333
- 22222222

#### **5) PROVENIENZA DEI BENI**

In merito alle vicende degli immobili in esame nell'ultimo ventennio si elencano i seguenti passaggi di proprietà (All. 13):

- 1) Atto di compravendita a rogito notaio Federico BOTTINO del 01.04.1977 Rep. 39362 Racc. 7573, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 06.04.1977 ai nn° 6804/5625, con cui DANTE\_1 e DANTE\_2 vendettero al DANTE\_3 l'immobile distinto al N.C.E.U. di Torino come **Foglio 206 numero 53 subalterno 31.**
- 2) Atto di compravendita a rogito notaio Federico BOTTINO del 13.05.1977 Rep. 39684, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 31.05.1977 ai nn° 10228/8499, con cui DANTE\_4 vendette al DANTE\_3 l'immobile distinto al N.C.E.U. di Torino come **Foglio 206 numero 53 subalterno 30.**
- 3) Atto di compravendita a rogito notaio Emma ROSANI del 04.03.1980 Rep. 508758 Racc. 2640, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 24.03.1980 ai nn° 9052/7192, con cui



---

DANTE\_5 e DANTE\_6 vendettero al DANTE\_3 gli immobili distinto al N.C.E.U. di Torino come **Foglio 206 numero 53 subalterni 27 e 37.**

- 4) Atto di compravendita a rogito notaio Candido CALCAGNILE del 29.11.1988 Rep. 595198 Racc. 9749, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 23.12.1988 ai nn° 41078/24954, con cui il DANTE\_7 vendette ai DANTE\_8 e DANTE\_9 l'immobile distinto al N.C.E.U. di Torino come **Foglio 206 numero 53 subalterno 5.**
- 5) Atto di compravendita a rogito notaio Candido CALCAGNILE del 19.07.2002 Rep. 746941 Racc. 16630, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 01.08.2002 ai nn° 35246/23631, con cui i DANTE\_8 e DANTE\_9 vendettero al DANTE\_3 l'immobile distinto al N.C.E.U. di Torino come **Foglio 206 numero 53 subalterno 5.**
- 6) Decesso di DANTE\_3, denuncia di successione presentata in data 15.11.2005 al n. 22 vol. 266, trascritta a Torino in data 16.09.2006 ai nn. 47994/29567, a favore di 22222222, 11111111 e 33333333 -coniuge e figli per la quota di 1/3 cadauno; in tale successione sono ricompresi vari immobili tra cui quelli distinti al N.C.E.U. di Torino come **Foglio 206 particella 53 subalterni 5, 41, 42, 53,** oggetto di domanda di divisione.
- 7) L'accettazione tacita di eredità è stata formalizzata in forza di atto notaio Giorgio PEROTTI del 03.10.2006 Rep. 253764/40121 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 12.10.2006 ai nn. 52330/31766 e in data 11.11.2005 ai nn. 30655/50114.

#### **6) STATO DI OCCUPAZIONE - ISPEZIONI C/O AGENZIA ENTRATE**

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura è stato effettuato congiuntamente al Custode giudiziario IVG ed alla sig.ra 11111111; in tale occasione si è potuto accertare che:

- a) l'alloggio su due livelli è abitato dalla sig.ra 11111111 e dal suo nucleo familiare;
- b) l'adiacente monocalera, risulta concesso in locazione con il contratto di cui all'Allegato n. **7.1** di cui si riportano i seguenti estremi:
- stipula in data 02.03.2020
  - a favore di 44444444
  - registrato in data 02.03.2020 al n. 1616 - serie 3T;

- 
- durata di anni "4" decorrenti dal 18.02.2020;
  - canone locativo: €/mese 150,00
  - dati catastali: non riportati

Il contratto è da intendere prorogato dal 18.02.2024 sino al 17.02.2028

c) il magazzino risulta concesso in locazione con il contratto di cui all'Allegato n. 7.2 di cui si riportano i seguenti estremi:

- stipula in data 04.07.2023
- a favore di 55555555;
- registrato in data 04.07.2023 al n. 4643 - serie 3T;
- durata di anni "4" decorrenti dal 04/07/2023 al 03/07/2029
- canone locativo annuo: € 600,00
- dati catastali "Fg. 1218 part. 53 sub. 42" (non risultano corretti);

N.B.: si evidenzia che la registrazione è successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare, pertanto lo stesso verrà considerato come non opponibile e l'immobile valutato come privo di qualsiasi contratto locativo in essere.

d) il rimanente monolocale al piano terreno risulta concesso in locazione con il contratto di cui all'Allegato n. 7.3 di cui si riportano i seguenti estremi:

- stipula in data 01/02/2019
- a favore di 66666666;
- registrato in data 19/02/2019 al n. 3209 serie 3T;
- durata di anni "4" decorrenti dal 01.02.2019 al 31.01.2023;
- canone locativo annuo: € 3.000,00
- dati catastali "foglio: 1218 particella: 53 subalterno: 5"

Il contratto è da intendere prorogato dal 01.02.2023 sino al 31.01.2027

Ai fini valutativi, pertanto, lo scrivente considererà la monocalera ed il monolocale come 'occupati' fino alla prima scadenza utile dei contratti in corso, ossia rispettivamente fino al "17.02.2028" ed al "31.01.2027", applicando un deprezzamento del 5% per ogni annualità residua, ossia del 15% e del 10%.

**7) FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO  
DELL'ACQUIRENTE**

---

Così come indicato anche negli atti di provenienza, sui beni in esame non gravano particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico – artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che ai suddetti competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi in comune, nonché di quanto espressamente indicato nel vigente regolamento condominiale (tutti da intendersi integralmente qui richiamati e trascritti).

*FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI)*

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare limitatamente al bene in oggetto:

- Ipoteca legale iscritta il 09.01.2003 ai nn. Rg. 1313 - Rp. 991  
a favore: UNIRISCOSSIONI SPA  
e contro: DANTE\_3  
colpisce l'immobile censito al C.F. di Torino al Foglio 206 part. 53 sub. 5
- Ipoteca legale iscritta il 05.12.2006 ai nn. Rg. 62512 - Rp. 17020  
a favore: UNIRISCOSSIONI S.P.A.  
e contro: 33333333  
colpisce vari beni tra cui quelli censiti al C.F. di Torino al Foglio 1218 part. 53 sub. 5, 30, 31, 32
- Ipoteca legale iscritta il 27.07.2007 ai nn. Rg. 41137 - Rp. 10621  
a favore: EQUITALIA NOMOS SPA  
e contro: 11111111  
colpisce vari beni tra cui quelli censiti al C.F. di Torino al Foglio 1218 part. 53 sub. 5, 30, 31, 32
- Ipoteca legale iscritta il 11.09.2007 ai nn. Rg. 52158 - Rp. 12186  
a favore: EQUITALIA NOMOS SPA  
e contro: 33333333  
colpisce vari beni tra cui quelli censiti al C.F. di Torino al Foglio 1218 part. 53 sub. 5, 30, 31, 32
- Ipoteca legale iscritta il 26.11.2009 ai nn. Rg. 42088 - Rp. 8728  
a favore: EQUITALIA NOMOS SPA  
e contro: 11111111  
colpisce vari beni tra cui quelli censiti al C.F. di Torino al Foglio 1218 part. 53 sub. 5, 30, 31, 32
- Ipoteca legale iscritta il 27.06.2013 ai nn. Rg. 22167 - Rp. 2680  
a favore: EQUITALIA NORD S.P.A.  
e contro: 33333333  
colpisce vari beni tra cui quelli censiti al C.F. di Torino al Foglio 1218 part. 53 sub. 5, 30, 31, 32
- Trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in data 31.03.2021 ai nn. Rg. 13402 - Rp. 9890  
a favore di: CONDOMINIO DI VIA COTTOLENGO N. 21, TORINO

---

e contro: 11111111

colpisce gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Torino al Foglio 206 part. 53 subb. 5, 43, 41, 42

Nel quadro "D" della formalità viene indicato, tra l'altro, che: "... INOLTRE SI FA PRESENTE CHE A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL 20/06/2006 PROT. T00174183 GLI IMMOBILI RIPORTATI NEL QUADRO B, SONO ATTUALMENTE CENSITI COME SEGUE: FG. 1218 N. 53 SUB. 5 CAT. A/5 (EX FG. 206 N. 53 SUB. 5); FG. 1218 N. 53 SUB. 32 CAT. A/5 (EX FG. 206 N. 53 SUB. 43); FG. 1218 N. 53 SUB. 30 CAT. A/5 (EX FG. 206 N. 53 SUB. 41); FG. 1218 N. 53 SUB. 31 CAT. C/2 (EX FG. 206 N. 53 SUB. 42). IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE, ATTINENZE, RAGIONI, D IRITTI, FRUTTI, ACCESSORI, DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B ED ALLE COSTRUZIONI, IVI ERETTE ED ERIGENDE"

- Ipoteca legale iscritta il 30.06.2023 ai nn. Rg. 28651 - Rp. 3958

a favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

e contro: 33333333

colpisce gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Torino al Foglio 1218 part. 53 subb. 5, 30, 31, 32

= o = O = o =

Si riporta, altresì, il dettaglio della trascrizione della domanda giudiziale di divisione in data 08.02.2024 ai nn. Rg. 5365 - Rp. 4238 citata in premessa:

a favore di: CONDOMINIO DI VIA COTTOLENGO N. 21, TORINO

e contro: 11111111, 22222222, 33333333

colpisce gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Torino al Foglio 206 part. 53 subb. 5, 43, 41, 42

*CENSO, LIVELLO, USI CIVICI*

Dagli accertamenti compiuti negli uffici di competenza si riferisce che i beni non sono gravati da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

## **8) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il fabbricato in questione è disciplinato da regolamento di condominio depositato con verbale a rogito notaio Remo MORONE del 23 giugno 1952 rep. 51482 Racc. 1590, registrato a Torino il 26.06.1952 al n° 27192 e trascritto in data 26.06.1952 ai nn° 12456/14264, che si intende e deve intendersi integralmente qui richiamato e trascritto in ogni sua parte e suo riferimento (All. 6).

Dal regolamento di condominio di cui sopra, si richiamano in modo particolare, ma non esclusivo:

*"...omissis..."*

Art. 2 - Destinazione generale dell'immobile

*I fabbricati sono destinati ad uso di civile abitazione, negozi, magazzini, laboratori, pensioni, ecc. I*

---

*proprietari potranno altresì, ove ciò sia consentito dalle competenti Autorità, destinare i locali ad altro uso essendo però in ogni caso vietata la destinazione a deposito di infiammabili od esplosivi, a industria molto rumorosa o comunque molesta. I bassi fabbricati nel cortile potranno altresì essere destinati ad autorimessa.*

*...omissis...*

Art. 11 - Limitazioni e divieti

*Richiamati in ogni caso i regolamenti di polizia ed i regolamenti comunali in genere è vietato: a) destinare i locali della casa ad uso sanatori, agenzie di pegno, sede di partiti politici, case di tolleranza, fare depositi, sia pure nei sotterranei di sostanze esplosive o che abbiano esalazioni nocive o sgradevoli; fare comunque dei locali un uso contrario alla tranquillità, decenza ed igiene; ...omissis..."*

## **9) ACCERTAMENTI EDILIZI**

Dagli accertamenti compiuti presso gli archivi tecnici comunali non sono emersi titoli abilitativi autorizzanti la costruzione e l'occupazione del fabbricato compendiate i beni in questione, poiché di antica epoca costruttiva.

Relativamente agli immobili oggetto di divisione risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 1390 del 12.08.1982 per rifacimento solai e ballatoio del piano primo;
- Concessione edilizia n. 767 del 03.10.1984 per ripristino stato originario del magazzino e del piano primo;
- Concessioni edilizie in sanatoria n. 571 del 04.05.2000 e n. 686 del 14.06.2000 per "sopraelevazione del tetto per ricavare locali ad uso residenziale" con la precisazione che costituisce stato assentito quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale del secondo piano (Foglio 1218 part. 53 sub. 32).

I medesimi immobili, unitamente ad altri di proprietà della già eseguita 111111, sono a tutt'oggi oggetto di verifica da parte del Comune di Torino "Ufficio Vigilanza Edilizia e Agibilità" per accertamento delle seguenti abusività consistenti in "modifiche esterne e frazionamento" (All. 11):

- Prot. 2015-4-15928 del 07.09.2015, relativo all'immobile identificato come "NUI 4" nel verbale di accertamento redatto dal Corpo di Polizia Municipale (riferentesi al magazzino Fg. 1218 part. 53 sub. 31)
- Prot. 2015-4-15932 del 07.09.2015, relativo all'immobile identificato come "NUI 3" nel verbale di



---

accertamento redatto dal Corpo di Polizia Municipale (riferentesi ad immobile non oggetto di divisione)

- Prot. 2015-4-15934 del 07.09.2015, relativo all'immobile identificato come "NUI 2" nel verbale di accertamento redatto dal Corpo di Polizia Municipale (riferentesi presumibilmente alla monocalera del primo piano)
- Prot. 2015-4-15935 del 07.09.2015, relativo all'immobile identificato come "NUI 1" nel verbale di accertamento redatto dal Corpo di Polizia Municipale (riferentesi all'alloggio p. 1° abitato dalla condividente di cui al Fg. 1218 part. 53 sub. 30)
- Prot. 2015-4-15939 del 07.09.2015, relativo all'immobile identificato come "NUI 5" nel verbale di accertamento redatto dal Corpo di Polizia Municipale (riferentesi all'alloggio p. 2° abitato dalla condividente, di cui al Fg. 1218 part. 53 sub. 32).

Successivamente il Comune di Torino emetteva varie Ordinanze per il pagamento di sanzioni correlate agli accertamenti in corso.

In data 23.09.2024 il Dirigente del Settore Vigilanza e Agibilità riferiva allo scrivente quanto segue:

*"1) Ad oggi non risulta pagata alcuna sanzione emessa.*

*2) L'importo ammonta a:*

*Ingiunzione n° 24/2017: € 1.032,00 + € 117,00 di interessi legati alla riscossione Soris;*

*Ordinanza n° 393/2018: € 516,00;*

*per un totale di € 1.665,00.*

*Si tratta di due sanzioni comprensive di tutte le unità abitative della Sig.ra Cannella, quindi l'importo è complessivo a tutte le 5 pratiche.*

*3) Le sanzioni di cui sopra sono conseguenza del mancato svolgimento di due differenti sopralluoghi del Nucleo Tecnico del Servizio scrivente. L'eventuale pagamento dell'importo dovuto non comporterà la chiusura dei procedimenti amministrativi in essere, i quali dovranno proseguire il previsto iter istruttorio per le opere contestate (modifiche esterne e frazionamento NUI)." (All. 12)*

Si precisa, infine, che il suddetto importo complessivo di Euro 1.665,00 (oltre interessi ed eventuali ulteriori spese maturande a far data dal 2017) comprende anche le sanzioni emesse per la "NUI 3", non oggetto di divisione.

Fermo restando quanto sopra riportato lo scrivente, per quanto gli è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo a causa anche delle difficoltà oggettivamente riscontrate dalle condizioni dei luoghi e con tutte le limitazioni del caso (mancanza provenienze certe, elaborati grafici successivi, genericità e lacune grafiche, carenze documentali e imprecisioni varie), ha accertato principalmente le seguenti difformità/abusi:

- 
- 1) generica difformità delle facciate prospettanti verso il cortile (diversa disposizione, numero, sezione geometrica dei serramenti esistenti, quali porte, finestre, porte-balconi), nonché sviluppo del ballatoio e dei gradini di collegamento;
  - 2) mancato ripristino della cubatura del magazzino come indicato nella concessione edilizia nr. 767/1984 per omessa demolizione del tetto piano e ricostruzione della falda di copertura;
  - 3) relativamente ai locali dell'alloggio al piano primo:
    - mancata ricostruzione del balcone con accesso dal disimpegno del soggiorno (come previsto nella suddetta concessione edilizia nr. 767/1984);
    - utilizzo del solaio piano a copertura del magazzino come terrazzo esclusivo delimitato da ringhiera metallica;
    - diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di bagno non disimpegnato, direttamente comunicante con i vani principali (difformità non direttamente sanabile, poiché in contrasto con le vigenti normative igienico-sanitarie);
    - frazionamento dall'alloggio dell'adiacente camera (Foto 69÷78), in parte interessata dallo sviluppo della scala interna, in monocamera dotata dei seguenti accessori e servizi: piatto doccia, impianto lavatrice, parete attrezzata per impianto cucina (quest'ultima non sanabile e da rimuovere unitamente alle spallette murarie che la delimitano); il vano è utilizzabile per uso accessorio (es. lavanderia);
  - 4) relativamente ai locali dell'alloggio al piano secondo:
    - trasformazione di cucina in camera;
    - realizzazione di pensilina in ondulina sopra il balcone;
    - trasformazione del tinello in ripostiglio (o comunque vano accessorio non abitabile) abusivamente utilizzato come camera da letto (destinazione d'uso assolutamente non assentibile poiché in contrasto con tutti i dettami del D.M. 5/7/75);
  - 5) nel soggiorno al piano primo e nella soprastante camera del piano secondo sono state aperte, senza autorizzazione alcuna, due finestre direttamente prospettanti verso il cortile condominiale di proprietà terza confinante (tali aperture necessitano assolutamente dell'assenso del proprietario del

---

fondo confinante e, in assenza di benessere, dovranno essere rimosse con conseguente redistribuzione interna dei vani poiché gli ambienti abitabili, ai sensi del DM 5/7/75, non possono essere privi di aerazione e quella esistente deve soddisfare il requisito di 1/8 tra superficie finestrata e superficie interna netta calpestabile del relativo ambiente);

- 6) realizzazione di bagno privo di antibagno comunicante col monolocale al piano cortile per contatto diretto sia in pianta sia in altezza, poiché i tramezzi non sono a tutt'altezza (difformità non direttamente sanabile, poiché in contrasto con le vigenti normative igienico-sanitarie).

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di provvedere, tramite proprio tecnico di fiducia, ad un più accurato e completo rilievo dei beni, delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge e la realizzazione delle necessarie opere edili di demolizione e/o ripristino, nonché impiantistiche per la conformità dell'assetto planimetrico ai requisiti di legge, le difformità possono essere regolarizzate ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario con istanza di sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 (da valutarne previamente la fattibilità di concerto col Tecnico comunale), previo soddisfacimento di tutti i parametri igienico-edilizi e nulla osta dell'assemblea condominiale; l'aggiudicatario dovrà, inoltre, provvedere sempre a sua cura e spese:

- a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei locali in esami al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità;
- ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica, anche presso l'Assemblea/Amministratore condominiale/fondi confinanti e/o ulteriori;
- al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa, in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;
- alla definizione delle succitate pratiche presso l' "Ufficio Vigilanza Edilizia e Agibilità" ed al pagamento dei relativi importi, oltre interessi e varie eventuali maturande;
- all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata l'intera pratica;

- 
- nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate, provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione.

L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, esclusi gli onorari del Professionista abilitato, può stimarsi in circa € 11.500,00 (oltre opere murarie/impiantistiche/di collaudo, ecc.) non comprensive della già succitata sanzione di € 1.655,00 oltre interessi e varie eventuali maturande.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato edilizio assentito o conformarsi a quanto eventualmente ordinato dal Comune di Torino.

Rimane sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere posto a carico degli immobili in oggetto da parte del Comune di Torino, nel caso di opere posteriori al sopralluogo e/o scaturite da un più dettagliato ed accurato rilievo dei beni (da eseguire a cura e spese dell'aggiudicatario) o in difformità ad ulteriori permessi resi disponibili dall'Archivio Edilizio e Storico successivamente al deposito della presente relazione.

Si precisa, infine, che la verifica di conformità riguarda le unità immobiliari come identificate al capitolo 1) della perizia e meglio rappresentate nelle schede catastali e con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, eccetera) trasferibili in quota parte di comproprietà.

## **10) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla consultazione della banca dati Regionale SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) – NON è emersa l'esistenza di alcuna Certificazione energetica.

## **11) DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO**

### *SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA*

Le superfici commerciali dei beni in esame, rilevata graficamente dalle schede catastali in atti, ma riscontrate da misure in loco, arrotondate al metro quadro, comprendenti la superficie lorda dei locali principali e accessori, lo spessore dei tamponamenti fino ad un massimo di cm 50, la superficie del vano

---

scala per la sua proiezione orizzontale, considerando solo le superfici autorizzate municipalmente, il terrazzo e il balcone al 30%, risultano approssimativamente come segue:

<b>descrizione</b>	<b>Consistenza/sup. utile [mq]</b>
Abitazione p. 1° (2° f.t.)	71
Abitazione p. 2° (3° f.t.)	70
Magazzino p.T.	84
Monocale p. T	22

*VALORE DI LIBERO MERCATO*

La stima del più probabile valore attuale di mercato del compendio in esame tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni (zona di ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tecnico-costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni simili riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori di carattere orientativo/mq reperiti, nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile simili a quelli oggetto di stima, vengono individuati come segue i parametri unitari ai quali rapportare le superfici commerciali delle unità immobiliari in oggetto e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati; si precisa, infine, che quanto alla monocale annessa all'appartamento del piano 1° e al monocale al p.T., vengono applicate le riduzioni di seguito indicate



per tenere conto della locazione residua:

abitazione p.1°	mq 71 x	€/mq 900 =	€ 63.900,00
abitazione p.2°	mq 70 x	€/mq 900 =	€ 63.000,00
magazzino p.T.	mq 84 x	€/mq 500 =	€ 42.000,00
monolocale p.T.	mq 22 x	€/mq 700 =	€ 15.400,00
Totale			€ 184.300,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO: applicando i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:			
per cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio/ stato d'uso manutenzione		=	- € 7.985,00
per stato locativo monocamera p. 1°		=	- € 1.620,00
per stato locativo monolocale p.T		=	- € 1.540,00
per regolarizzazione edilizia/catastale		=	- € 13.155,00
<b>Valore vendita giudiziaria</b>	(arrotondato)		<b>€ 160.000,00</b>

## **12) EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART. 1 cc. 376, 377, 378 L.**

### **178/2020**

Trattasi di immobili per il quale non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

## **13) DIVISIBILITÀ O MENO DEI BENI**

Oggetto della presente relazione sono un appartamento su due piani, un monolocale ed un magazzino al piano terra.

La collocazione e configurazione degli immobili, la distribuzione interna delle superfici, l'ubicazione degli allacciamenti alle utenze ed in generale le rispettive caratteristiche, non consentono la comoda divisibilità della massa in porzioni corrispondenti alle quote in capo ai condidenti, pertanto lo scrivente propone la vendita dei beni in lotto unico.

## **14) IN CASO DI RISPOSTA AFFERMATIVA AL QUESITO CHE PRECEDE, ...**

Non si concretizza il caso prospettato dal quesito.

## **15) PIANO DI VENDITA - “ \*\* LOTTO UNICO \*\* ”**

Nello stabile in Torino, Via S. Giuseppe Benedetto Cottolengo n.c. 21, in contesto condominiale:

➔ nel corpo di fabbrica indipendente a 3 piani f.t., posto alla destra dell'ingresso da passo carraio:

appartamento su due livelli (collegati tra loro da scala interna), con accesso da ballatoio e scala esterna in comune con terzi, composto da:

A. soggiorno living, cucina, bagno, ripostiglio, terrazzo al piano 1° (2° f.t.), nonché disimpegno, ripostiglio (abusivamente utilizzato come camera), bagno, due camere, balcone e terrazzo al piano 2° (3° f.t.);

B. monocalera al piano 1° (2° f.t.) abusivamente frazionata dal suddetto appartamento, dotata di parete attrezzata a cucina, box doccia semicircolare con cabina, attacco lavatrice sottoscala;

coerenze in corpo unico: vuoto su cortile comune, proprietà Condominio C.so Regina Margherita 160-162, proprietà Condominio Via Cottolengo n.c. 23, altra proprietà del piano 2° f.t.

C. magazzino con triplice accesso dal cortile comune (1° f.t.);

coerenze: cortile comune, proprietà Condominio C.so Regina Margherita 160-162, proprietà Condominio Via Cottolengo n.c. 23, altra proprietà del piano

➔ nel corpo di fabbrica a 4 piani f.t., posto alla sinistra dell'ingresso da passo carraio:

D. monocale abitabile, con accesso dal cortile comune (1° f.t.), dotato di parete attrezzata a cucina e bagno (non a norma) dotato di tazza igienica e piatto doccia; il tutto distinto con il n° 10 e tinteggiata in giallo nella planimetria del piano allegata al Regolamento di Condominio;

coerenze: vano 11, cortile comune, vano 9, muro perimetrale verso condominio di Via Cottolengo 19

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI TORINO**

Rif.	Fg.	part.	sub	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	rend.	piano
A.	1218	53	30	1	A/5	3	v. 3	totale 77 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 77 m <sup>2</sup>	€ 302,13	1
B.	1218	53	32	1	A/5	4	v. 3,5	totale 73 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 64 m <sup>2</sup>	€ 415,75	2
C.	1218	53	31	1	C/2	5	mq 67	totale 85 m <sup>2</sup>	€ 356,41	T
D.	1218	53	5	1	A/5	3	v. 1,5	totale 25 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 25 m <sup>2</sup>	€ 151,06	T

Ubicazione: VIA S. GIUSEPPE BENEDETTO COTTOLENGO n. 21

---

**PREZZO DA PORSI A BASE D'ASTA:**

Il valore di mercato dei beni in oggetto, di seguito indicato, al netto dei deprezzamenti riportati in perizia, comprende le relative quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza alcuna garanzia di funzionamento e di rispondenza alle normative vigenti in termini di sicurezza per gli impianti tecnologici e le dotazioni tutte, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza ed al vigente regolamento di condominio, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati anche nei loro richiami e riferimenti:

€ 160.000 (diconsi Euro centosessantamila/00).

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

- Ipoteca legale iscritta il 09.01.2003 ai nn. Rg. 1313 - Rp. 991
- Ipoteca legale iscritta il 05.12.2006 ai nn. Rg. 62512 - Rp. 17020
- Ipoteca legale iscritta il 27.07.2007 ai nn. Rg. 41137 - Rp. 10621
- Ipoteca legale iscritta il 11.09.2007 ai nn. Rg. 52158 - Rp. 12186
- Ipoteca legale iscritta il 26.11.2009 ai nn. Rg. 42088 - Rp. 8728
- Ipoteca legale iscritta il 27.06.2013 ai nn. Rg. 22167 - Rp. 2680
- Pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2021 ai nn. Rg. 13402 - Rp. 9890
- Ipoteca legale iscritta il 30.06.2023 ai nn. Rg. 28651 - Rp. 3958

=====  
=====  
=====  
=====  
=====

**TRASMISSIONE BOZZA DI RELAZIONE ALLE PARTI**

La bozza di relazione è stata trasmessa nei termini disposti dal G.I. ai Legali e/o alle Parti (come da ricevute allegate al n. 14).

Nei termini disposti dall'Ill.mo sig. Giudice allo scrivente NON sono pervenute osservazioni dalle Parti; preso atto dell'errata trascrizione di alcuni dati dei cespiti oggetto di procedura si è proceduto a

---

rettificarli, senza variazione del valore complessivo di vendita giudiziaria.

=====

Ritenendo di null'altro dover aggiungere, lo scrivente porge la presente all'attenzione dell'Ill.mo signor Giudice, ponendosi a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

**ALLEGATI:**

- 1) produzione fotografica;
- 2) visure catastali storiche;
- 3) planimetrie catastali;
- 4) planimetrie INDICATIVE:
  - a. planimetria indicativa alloggio piano 1°;
  - b. planimetria indicativa alloggio piano 2°;
  - c. planimetria indicativa magazzino piano T;
  - d. planimetria indicativa monolocale piano T;
- 5) trascrizione domanda di divisione;
- 6) regolamento di condominio;
- 7) esito ispezioni Ag. Entrate per stato locativo;
  1. contratto locazione 2020 3t nr. 1616;
  2. contratto locazione 2023 3t nr. 4643;
  3. contratto locazione 2019 3t nr. 3209;
- 8) estratto autorizzazione edilizia n. 1390 del 1982;
- 9) estratto concessione ed. n. 767 del 1984;
- 10) estratto concessione ed. in sanatoria nr. 571 del 2000;
- 11) estratto pratiche abusive;
- 12) mail Vigilanza Edilizia;
- 13) certificati ipotecari;
- 14) ricevute PEC trasmissione bozza perizia ai Legali delle parti;
- 15) copia relazione per pubblicità;

---

16)prospetto parcella.

Torino, 30.10.2024

Il C.T.U.