

**Tribunale Ordinario di TORINO**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

**Perizia di stima dei beni immobili**

del

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e

**Immobile in**

**PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3**

**Fallimento n° 216/2022**

**Giudice Delegato Dott.ssa Carlotta PITTALUGA**

**Curatore Dott.ssa Cristina LANZO**



**PREMESSO:**

- **che** con sentenza del 15/11/2021 depositata in Cancelleria il 15/11/2021 veniva dichiarato il fallimento [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con sede legale in PIOSSASCO (TO) –  
Via Nino Costa n. 20/3 (C.F.: [REDACTED]) con  
nomina a Giudice Delegato della Dott.ssa Carlotta PITTALUGA  
ed a Curatore della **Dott.ssa Cristina LANZO** con studio in  
Piazza Peyron n. 28 - 10100 TORINO - tel. 011-43.73.060 -----  
----- e-mail: [c.lanzo@studiolanzo.com](mailto:c.lanzo@studiolanzo.com)
- **che** lo scrivente, **geom. Piero GROSSO**, con studio in Via Beaumont n°19 TORINO - tel. 011-434.55.75 - fax. 011-434.59.23 –  
e-mail: [p.grosso@beaumont19.it](mailto:p.grosso@beaumont19.it) iscritto al Collegio dei Geome-



**Studio Tecnico geom. Piero GROSSO** – Via Beaumont n° 19 – 10138 TORINO – Tel. 011/434.55.75 – 011/434.55.78 – fax 011/434.59.23  
Recapito presso BV CONSUL S.r.l. - Corso Nizza n° 22 – 12100 CUNEO – Tel. 0171/69.05.45 – fax 0171/43.55.56  
E-mail: [p.grosso@beaumont19.it](mailto:p.grosso@beaumont19.it) - E-mail certificata: [piero.grosso@geopec.it](mailto:piero.grosso@geopec.it)  
Iscritto al Collegio Geometri di Torino e Provincia al n° 5501



Tribunale Ordinario di TORINO – Sezione Fallimenti  
Fallimento n. 216/2021  
- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI -

tri di TORINO e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato in data 14/01/2022 Perito Estimatore per i beni immobili di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED], caduti nel fallimento;

- **che** l'immobile in comproprietà [REDACTED] [REDACTED] è ubicato in PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3.

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

**A) Descriva sommariamente gli immobili compresi nel fallimento, indicando, per ciascun immobile, dati catastali nonché il reddito catastale, ubicazione, coerenze e valore attuale; nel caso in cui non sia stata ancora effettuata la denuncia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU), provveda a presentarla, e nel caso di modifiche successive, presenti denuncia di variazione, qualora non sia stato attribuito reddito catastale, indichi quello di unità immobiliari similari;**



Tribunale Ordinario di TORINO – Sezione Fallimenti  
Fallimento n. 216/2021  
- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI -

- B) Dica, con riferimento a ciascun immobile, se esso sia libero ovvero occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione;
- C) Dica se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili dei pignoramenti o diritti reali (ipoteche) a favore di terzi e se pignoramenti od ipoteche sono stati trascritti ed iscritti anche in data successiva, allegando gli atti di provenienza e verificando se vi è corrispondenza con la situazione dei luoghi sottoposti a vendita;
- D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), trascrivendo su tale piano tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento e quindi: descrizione succinta dell'immobile, coerenze, dati catastali aggiornati, dati di provenienza ed eventuali altre condizioni cui è opportuno dare atto nel decreto, compresa la specificazione degli impianti, ove sussistano, e ove soggetti alla normativa sulla sicurezza;
- E) Elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;
- F) Predisponga le domande per le volture catastali;
- G) Dica se la vendita degli immobili sia soggetta ad IVA o imposta proporzionale di Registro a carico dell'aggiudicatario;
- H) Accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie siano state realizzate le costruzioni acquisite al fallimento;



- I) Accerti e dica se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie provvedendo, in caso affermativo: 1) a specificare, con riferimento alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto, le irregolarità edilizie riscontrate; 2) a dire se le irregolarità riscontrate possano tuttora essere sanate e, in caso positivo, secondo quale procedura e con quale spesa;
- L) Dopo la vendita, a richiesta del curatore: 1) richieda certificato catastale; 2) visti il decreto di trasferimento in attestazione che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita, che le formalità da cancellare sono tutte indicate e che i relativi dati identificativi sono esatti.

## PERIZIA DI STIMA

### Descrizione e consistenza dell'immobile

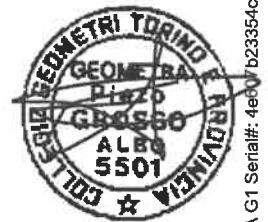
Diritto della quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà di un  
appartamento ubicato in

PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3

L'unità immobiliare oggetto di stima – **per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà** – è ubicata nel condominio in PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3 ed è costituita da un alloggio ubicato al quarto piano (5° f.t.).

Il condominio è parte di un più ampio complesso immobiliare originariamente realizzato dalla società FIAT Spa negli anni '70.

Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio è elevato a sei piani fuori terra ed ha struttura portante mista (mattoni portanti e struttura in cemento



armato) con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoni paramano.

Il fabbricato dispone di ascensore.

Dall'esame dalla planimetria catastale e dal sopralluogo eseguito, l'alloggio è così composto:

- Alloggio al quarto piano (5° p.f.t.): disimpegno, servizio igienico, due camere da letto, cucina, soggiorno, ripostiglio e due balconi, avente una superficie commerciale pari a circa 100 mq.

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'alloggio è in medie condizioni di manutenzione, con riscaldamento centralizzato.

Al piano interrato vi è la cantina identificata con il numero 7, così come indicato sull'atto di provenienza di cui infra.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'immobile siano rispondenti alle norme vigenti, tale verifica ed eventuali adeguamenti sono a cura e spese dell'aggiudicatario.



### Certificazione Energetica

Relativamente all'immobile in esame si è rilevato che lo stesso è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica che lo pone in classe energetica E (**Vedasi Allegato n. 01**).

### Dati catastali

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**



**Comune Censuario di TORINO:**

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 49 n. 231 subalterno 114: Categoria A/3 –  
Classe 3 – 5,5 vani – Superficie catastale 100 mq –  
Totale escluse aree scoperte 98 mq - Rendita €  
525,49 – Via Nino Costa n. 3 n. 20 – piano 4 – sca-  
la 41.

L'alloggio risulta così intestato:

- [REDACTED];
  - [REDACTED].
- [REDACTED]
- [REDACTED].

(vedasi allegato n. 02)

**Coerenze**

L'alloggio – con riferimento anche alla planimetria catastale – è posto alle seguenti coerenze:

- Altro alloggio, affaccio su cortile, vano scala, altro alloggio ed affaccio su cortile.

(vedasi allegato n. 02)

**Conformità catastale**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato/dedotto, per quanto possibile, in sede di sopralluogo e la pla-



nimetria catastale, si ritiene che l'alloggio sia sostanzialmente conforme (**vedasi allegato n° 02**).

All'esito della denuncia di successione del [REDACTED], occorrerà provvedere alla voltura catastale per la corretta intestazione dell'immobile.



### Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato della quota di ½ della piena proprietà in € **35.000,00** e precisamente:

DESCRIZIONE	MQ		€/MQ		STIMA
Alloggio	100,00	x	700,00	=	70.000,00
STIMA TOTALE					70.000,00
<b>STIMA DELLA QUOTA DI ½ DELLA PIENA PROPRIETA'</b>					<b>35.000,00</b>

### Stato locativo

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'alloggio [REDACTED]  
[REDACTED]

### Titolarità e Cronistoria delle provenienze nel ventennio

Attualmente l'immobile oggetto di stima risulta in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo ai [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] forza dell'atto di compravendita stipulato a ro-



gito Notaio Marco VALENTE in data 26/02/2004 rep. 33235/7024  
(Trascrizione ai n.ri 12849/8605 del 17/03/2004).

Da informazioni assunte il [REDACTED] è deceduto ed allo stato attuale non è stata eseguita la dichiarazione di successione.

La piena proprietà dell'immobile pervenne ai [REDACTED]  
[REDACTED] a in forza dell'atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Giorgio PEROTTI in data 24/05/1995 rep. 224612/28366 (registrato a Torino il 12/06/1995 n. 16048).

### Ipotecche e Trascrizioni Pregiudizievoli

Dall'esame delle visure ipo-catastali presso la Conservatoria di TORINO 2 il complesso immobiliare risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (**Vedasi Allegato n. 03**):

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 17/03/2004 ai numeri 12850/2193**

Concessione di mutuo trentennale stipulato a rogito Notaio Marco VALENTE in data 26/02/2004 rep. 33236/7025

Favore: “Unicredit Banca Spa” con sede a BOLOGNA – C.F. 12931320159

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]





Tribunale Ordinario di TORINO – Sezione Fallimenti  
Fallimento n. 216/2021  
- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI -

Capitale: € 123.000,00

Totale: € 369.000,00

TORINO

Foglio 49 n. 231 subalterno 114

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/07/2019 ai numeri 27761/4943**

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di TORINO in data 18/06/2019 rep. 5997

Favore: “UNICREDIT S.p.a.” con sede a MILANO – C.F. 00348170101

Contro:

[REDACTED]

Capitale: € 124.042,81

Totale: € 80.000,00

TORINO

Foglio 49 n. 231 subalterno 114



**Servitù – vincoli**

Dall'esame dell'atto di provenienza e delle visure ipo-catastali si sono rilevati, per quanto ancora cogenti, i seguenti vincoli/regolamenti trascritti relativi al complesso immobiliare oggetto di stima:



- Convenzione Urbanistica del 13/04/1970 per l'attuazione del piano di lottizzazione (**Vedasi Allegato n. 04**);
- Regolamento di condominio stipulato con atto a rogito Notaio Ettore MORONE in data 17/02/1981 (registrato a Torino il 22/09/1981 n. 39451).

### Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi che riguardano l'immobile oggetto di stima:

- Licenza Edilizia pratica n. 54/1/70 del 20/11/1970 (**Vedasi Allegato n. 05**);
- Licenza Edilizia pratica n. 54/2/70 del 14/07/1972 (**Vedasi Allegato n. 05**);
- Abitabilità del 01/12/1972 (**Vedasi Allegato n. 05.2**).

Dal confronto tra i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati e lo stato di fatto dei luoghi, si ritiene che l'alloggio sia sostanzialmente conforme ad eccezione di lievi modifiche interne relative alla mancata realizzazione della tramediatrice del servizio igienico.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, il cui costo è pari a non meno di € 1.500,00 ivi compresa la sanzione amministrativa.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità/sanabilità/regolarizzazione, i soggetti interessati all'acqui-



sto dovranno preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificare le conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Attività ed oneri tutti di cui lo scrivente ha tenuto conto nella stima dei lotti.

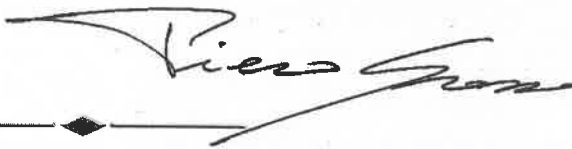
Il lotto di vendita verrà redatto all'esito della definizione della quota di proprietà già in capo al de cuius, [REDACTED].

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 07 giugno 2022

geom. Piero GROSSO



**Allegati:**

01. Provenienza
02. Catasto
03. Formalità pregiudizievoli
04. Convenzione Urbanistica
- 05 Licenza Edilizia 20.11.1970
- 05.1 Licena Edilizia 14.07.1972
- 05.2 Abitabilità
- ZZ Allegato fotografico



**Tribunale Ordinario di TORINO**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

**Supplemento di perizia di stima dei beni  
immobili**

del

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Immobile in**

**PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3**

**Fallimento n° 216/2021**

**Giudice Delegato Dott.ssa Carlotta PITTALUGA**

**Curatore Dott.ssa Cristina LANZO**

**PREMESSO:**

- **che** con sentenza del 15/11/2021 depositata in Cancelleria il 15/11/2021 veniva dichiarato il fallimento della [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con sede legale in PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3 (C.F.: [REDACTED] con nomina a Giudice Delegato della Dott.ssa Carlotta PITTALUGA ed a Curatore della **Dott.ssa Cristina LANZO** con studio in Piazza Peyron n. 28 - 10100 TORINO - tel. 011-43.73.060 -----  
----- e-mail: [c.lanzo@studiolanzo.com](mailto:c.lanzo@studiolanzo.com)
- **che** lo scrivente, **geom. Piero GROSSO**, con studio in Via Beaumont n°19 TORINO - tel. 011-434.55.75 - fax. 011-434.59.23 –



Studio Tecnico geom. **Piero GROSSO** – Via Beaumont n° 19 – 10138 TORINO – Tel. 011/434.55.75 – 011/434.55.78 – fax 011/434.59.23  
Recapito presso BV CONSUL S.r.l. – Corso Nizza n° 22 – 12100 CUNEO – Tel. 0171/69.05.45 – fax 0171/43.55.56  
E-mail: [p.grosso@beaumont19.it](mailto:p.grosso@beaumont19.it) - E-mail certificata: [piero.grosso@geopec.it](mailto:piero.grosso@geopec.it)  
Iscritto al Collegio Geometri di Torino e Provincia al n° 5501



e-mail: [p.grosso@beaumont19.it](mailto:p.grosso@beaumont19.it) iscritto al Collegio dei Geometri di TORINO e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato in data 14/01/2022 Perito Estimatore per i beni immobili di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], caduti nel fallimento;

- **che** l'immobile, già in comproprietà per la quota [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], è ubicato in PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3.
- **che** l'immobile è stato oggetto di perizia per la quota di ½ in capo [REDACTED] redatta dallo scrivente in data 07/06/2022 e depositata in Cancelleria data 08/06/2022;
- **che** in data 12/07/2024 è stata depositata la denuncia di successione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- **che** con il presente supplemento peritale si procede alla perizia di stima dell'intera quota ora interamente in capo [REDACTED] [REDACTED]



Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documenta-



zione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

- A) *Descriva sommarariamente gli immobili compresi nel fallimento, indicando, per ciascun immobile, dati catastali nonché il reddito catastale, ubicazione, coerenze e valore attuale; nel caso in cui non sia stata ancora effettuata la denuncia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU), provveda a presentarla, e nel caso di modifiche successive, presenti denuncia di variazione, qualora non sia stato attribuito reddito catastale, indichi quello di unità immobiliari similari;*
- B) *Dica, con riferimento a ciascun immobile, se esso sia libero ovvero occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione;*
- C) *Dica se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili dei pignoramenti o diritti reali (ipoteche) a favore di terzi e se pignoramenti od ipoteche sono stati trascritti ed iscritti anche in data successiva, allegando gli atti di provenienza e verificando se vi è corrispondenza con la situazione dei luoghi sottoposti a vendita;*
- D) *Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), trascrivendo su tale piano tutti i dati che dovranno es-*



sere riportati nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento e quindi: descrizione succinta dell'immobile, coerenze, dati catastali aggiornati, dati di provenienza ed eventuali altre condizioni cui è opportuno dare atto nel decreto, compresa la specificazione degli impianti, ove sussistano, e ove soggetti alla normativa sulla sicurezza;

- E) Elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;
- F) Predisponga le domande per le volture catastali;
- G) Dica se la vendita degli immobili sia soggetta ad IVA o imposta proporzionale di Registro a carico dell'aggiudicatario;
- H) Accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie siano state realizzate le costruzioni acquisite al fallimento;
- I) Accerti e dica se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie provvedendo, in caso affermativo: 1) a specificare, con riferimento alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto, le irregolarità edilizie riscontrate; 2) a dire se le irregolarità riscontrate possano tuttora essere sanate e, in caso positivo, secondo quale procedura e con quale spesa;
- L) Dopo la vendita, a richiesta del curatore: 1) richieda certificato catastale; 2) visti il decreto di trasferimento in attestazione che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita, che le formalità da cancellare sono tutte indicate e che i relativi dati identificativi sono esatti.



## PERIZIA DI STIMA

### Descrizione e consistenza dell'immobile

per l'intera quota di piena proprietà di un  
appartamento ubicato in

PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3

L'unità immobiliare oggetto di stima – **per l'intera quota di piena proprietà** – è ubicata nel condominio in PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3 ed è costituita da un alloggio ubicato al quarto piano (5° f.t.).

Il condominio è parte di un più ampio complesso immobiliare originariamente realizzato dalla società FIAT Spa negli anni '70.

Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio è elevato a sei piani fuori terra ed ha struttura portante mista (mattoni portanti e struttura in cemento armato) con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoni paramano.

Il fabbricato dispone di ascensore.

Dall'esame dalla planimetria catastale e dal sopralluogo eseguito, l'alloggio è così composto:

- Alloggio al quarto piano (5° p.f.t.): disimpegno, servizio igienico, due camere da letto, cucina, soggiorno, ripostiglio e due balconi, avente una superficie commerciale pari a circa 100 mq.

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'alloggio è in medie condizioni di manutenzione, dotato di riscaldamento centralizzato.

Al piano interrato vi è la cantina identificata con il numero 7, così come indicato sull'atto di provenienza di cui infra.





Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'immobile siano rispondenti alle norme vigenti, tale verifica ed eventuali adeguamenti sono a cura e spese dell'aggiudicatario.

### Certificazione Energetica

Relativamente all'immobile in esame si è rilevato che lo stesso è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica che lo pone in classe energetica E (**Vedasi Allegato n. 01**).

### Dati catastali

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –  
Comune Censuario di TORINO:

- **Catasto Fabbricati:**
  - o Foglio 49 n. 231 subalterno 114: Categoria A/3 – Classe 3 – 5,5 vani – Superficie catastale 100 mq – Totale escluse aree scoperte 98 mq - Rendita € 525,49 – Via Nino Costa n. 3-20 – scala 41- piano 4.

L'alloggio non risulta ancora correttamente intestato a seguito dell'intervenuta denuncia di successione; la curatela ha comunicato che è in corso la voltura catastale per introdurre l'esatta intestazione.

**(vedasi allegato n. 02)**

### Coerenze



Con espresso riferimento all'atto di acquisto l'alloggio contraddistinto con il n° 7 nella pianta del piano compresa nel regolamento di condominio è posto alle seguenti coerenze:

- area condominiale, vano scala, pianerottolo, alloggio distinto con il n° 8, area condominiale ed alloggio distinto con il n° 11.

Al piano cantine la cantina distinta con il n° 7 nella pianta del piano compresa nel predetta planimetria è posta alle seguenti coerenze:

- corridoio a due lati, cantina 8 e cantina 9.

### Conformità catastale

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato/dedotto, per quanto possibile, in sede di sopralluogo e la planimetria catastale, si ritiene che l'alloggio e la cantina siano sostanzialmente conformi (**vedasi allegato n° 02**).

All'esito della denuncia di successione [REDACTED], è in corso la voltura catastale per la corretta intestazione dell'intestazione.

### Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato della piena proprietà in € 70.000,00 e precisamente:

DESCRIZIONE	MQ		€/MQ		STIMA
Alloggio	100,00	x	700,00	=	70.000,00



STIMA TOTALE	70.000,00
--------------	-----------

### Stato locativo

In sede di primo sopralluogo si è rilevato che l'alloggio e la cantina sono occupati [REDACTED]

### Titolarità e Cronistoria delle provenienze nel ventennio

Attualmente l'immobile oggetto di stima risulta per l'intero in piena in

[REDACTED]:

- per la quota di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Giorgio PEROTTI in data 24/05/1995 rep. 224612/28366 (registrato a Torino il 12/06/1995 n. 16048).

- per la restante quota di 1/2 a seguito [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



2 [REDACTED] atto notaio SCILABRA rep. 17658/9075 trascritto in data 24/05/2023 ai n.ri 22262/16914 et ai n.ri 22263/16915.

  
**Ipotecche e Trascrizioni**  
**Pregiudizievoli**

Dall'esame delle visure ipo-catastali presso la Conservatoria di TORINO 2 il complesso immobiliare risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (**Vedasi Allegato n. 03**):

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 17/03/2004 ai numeri 12850/2193**

Concessione di mutuo trentennale stipulato a rogito Notaio Marco VALENTE in data 26/02/2004 rep. 33236/7025

Favore: “Unicredit Banca Spa” con sede a BOLOGNA – C.F. 12931320159

Contro:

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

Capitale: € 123.000,00

Totale: € 369.000,00

PIOSSASCO (TORINO)

Foglio 49 n. 231 subalterno 114

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/07/2019 ai numeri 27761/4943**



Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di TORINO in data  
18/06/2019 rep. 5997

Favore: “UNICREDIT S.p.a.” con sede a MILANO – C.F.  
00348170101

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Capitale: € 124.042,81

Totale: € 80.000,00

PIOSSASCO (TORINO)

Foglio 49 n. 231 subalterno 114

- **Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 29/02/2024 ai numeri 12850/2193 relativa alla** Concessione di mutuo trentennale stipulato a rogito Notaio Marco VALENTE in data 26/02/2004 rep. 33236/7025

Favore: “Unicredit Banca Spa” con sede a BOLOGNA – C.F.  
12931320159

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale: € 123.000,00

Totale: € 369.000,00



PIOSSASCO (TORINO)

Foglio 49 n. 231 subalterno 114

### Servitù – vincoli

Dall'esame dell'atto di provenienza e delle visure ipo-catastali si sono rilevati, per quanto ancora cogenti, i seguenti vincoli/regolamenti trascritti relativi al complesso immobiliare oggetto di stima:

- Convenzione Urbanistica del 13/04/1970 per l'attuazione del piano di lottizzazione (**Vedasi Allegato n. 04**);
- Regolamento di condominio stipulato con atto a rogito Notaio Ettore MORONE in data 17/02/1981 (registrato a Torino il 22/09/1981 n. 39451).

### Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi che riguardano l'immobile oggetto di stima:

- Licenza Edilizia pratica n. 54/1/70 del 20/11/1970 (**Vedasi Allegato n. 05**);
- Licenza Edilizia pratica n. 54/2/70 del 14/07/1972 (**Vedasi Allegato n. 05**);
- Abitabilità del 01/12/1972 (**Vedasi Allegato n. 05.2**).

Dal confronto tra i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati e lo stato di fatto dei luoghi, si ritiene che l'alloggio sia sostanzialmente conforme ad eccezione di lievi modifiche interne relative alla mancata



realizzazione del muro di tramedio del servizio igienico.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, il cui costo è pari a non meno di € 1.500,00 ivi compresa la sanzione amministrativa ed eventuali opere murarie e impiantistiche.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità/sanabilità/regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto dovranno preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificare le conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Attività ed oneri tutti di cui lo scrivente ha tenuto conto nella stima dei lotti.

---

**Piano di vendita in lotto unico  
della piena proprietà e per l'intero di  
appartamento ubicato in**

**PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3**

L'alloggio per l'intera quota di piena proprietà è ubicato al quarto piano (5° f.t.) del condominio in PIOSSASCO (TO) – Via Nino Costa n. 20/3.

Il condominio è parte di un più ampio complesso immobiliare originariamente realizzato dalla società FIAT Spa negli anni '70.

Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio è elevato a sei piani fuori terra ed ha struttura portante mista (mattoni portanti e struttura in cemento



armato) con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoni paramano.

Il fabbricato dispone di ascensore.

Dall'esame dalla planimetria catastale e dal sopralluogo eseguito, l'alloggio è così composto:

- Alloggio al quarto piano (5° p.f.t.): disimpegno, servizio igienico, due camere da letto, cucina, soggiorno, ripostiglio e due balconi, avente una superficie commerciale pari a circa 100 mq.

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'alloggio è in medie condizioni di manutenzione, dotato di riscaldamento centralizzato.

Al piano interrato vi è la cantina identificata con il numero 7, così come indicato sull'atto di provenienza di cui infra.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'immobile siano rispondenti alle norme vigenti, tale verifica ed eventuali adeguamenti sono a cura e spese dell'aggiudicatario.

---

### Certificazione Energetica

Relativamente all'immobile in esame si è rilevato dall'atto di acquisto che lo stesso è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica che lo pone in classe energetica E.

---

### Dati catastali

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –  
Comune Censuario di TORINO:**





- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 49 n. 231 subalterno 114: Categoria A/3 – Classe 3 – 5,5 vani – Superficie catastale 100 mq – Totale escluse aree scoperte 98 mq - Rendita € 525,49 – Via Nino Costa n. 3 - 20 – scala 41- piano 4.

  
**Coerenze**

Con espresso riferimento all'atto di acquisto l'alloggio contraddistinto con il n° 7 nella pianta del piano compresa nel regolamento di condominio è posto alle seguenti coerenze:

- area condominiale, vano scala, pianerottolo, alloggio distinto con il n° 8, area condominiale ed alloggio distinto con il n° 11.

Al piano cantine la cantina distinta con il n° 7 nella pianta del piano compresa nel predetta planimetria posta alle seguenti coerenze:

- corridoio a due lati, cantina 8 e cantina 9.

  
**Conformità catastale**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato/dedotto, per quanto possibile, in sede di sopralluogo e la planimetria catastale, si ritiene che l'alloggio e la cantina siano sostanzialmente conformi.

  
**Valore**

Al presente lotto unico è stato attribuito un valore di mercato per la



piena proprietà in € 70.000,00.

**Stato locativo**

In sede di primo sopralluogo si è rilevato che le unità immobiliari costituenti il presente lotto unico sono occupate

**Titolarità**

L'alloggio di cui al presente lotto unico è per l'intero ed in piena

**Servitù – vincoli**

Dall'esame dell'atto di provenienza e delle visure ipo-catastali si sono rilevati, per quanto ancora cogenti, i seguenti vincoli/regolamenti trascritti relativi al complesso immobiliare di cui è parte il presente lotto unico:

- Convenzione Urbanistica del 13/04/1970 per l'attuazione del piano di lottizzazione;
- Regolamento di condominio stipulato con atto a rogito Notaio Ettore MORONE in data 17/02/1981 (registrato a Torino il 22/09/1981 n. 39451).

**Aspetti edilizi**

L'alloggio di cui al presente lotto unico è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:




- Licenza Edilizia pratica n. 54/1/70 del 20/11/1970;
- Licenza Edilizia pratica n. 54/2/70 del 14/07/1972;
- Abitabilità del 01/12/1972.

Dal confronto tra i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati e lo stato di fatto dei luoghi, si ritiene che l'alloggio di cui al presente lotto unico sia sostanzialmente conforme ad eccezione di lievi modifiche interne relative alla mancata realizzazione del muro di tramedio del servizio igienico.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, il cui costo è pari a non meno di € 1.500,00 ivi compresa la sanzione amministrativa ed eventuali opere murarie e impiantistiche.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità/sanabilità/regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto dovranno preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificare le conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Attività ed oneri tutti di cui lo scrivente ha tenuto conto nella stima del presente lotto unico.

  
**Formalità delle quali dovrà essere ordinata  
la cancellazione dopo la vendita**

Le formalità da cancellare dopo la vendita presso la Conservatoria di TORINO 2 sono le seguenti:



- **Ipoteca volontaria iscritta in data 17/03/2004 ai numeri 12850/2193**

Concessione di mutuo trentennale stipulato a rogito Notaio Marco VALENTE in data 26/02/2004 rep. 33236/7025

Favore: “Unicredit Banca Spa” con sede a BOLOGNA – C.F. 12931320159

Contro:

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

Capitale: € 123.000,00

Totale: € 369.000,00

PIOSSASCO (TORINO)

Foglio 49 n. 231 subalterno 114

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/07/2019 ai numeri 27761/4943**

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di TORINO in data 18/06/2019 rep. 5997

Favore: “UNICREDIT S.p.a.” con sede a MILANO – C.F. 00348170101

Contro:

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

Capitale: € 124.042,81



Totale: € 80.000,00

PIOSSASCO (TORINO)

Foglio 49 n. 231 subalterno 114

- **Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 29/02/2024 ai numeri  
12850/2193 per**

Concessione di mutuo trentennale stipulato a rogito Notaio Marco  
VALENTE in data 26/02/2004 rep. 33236/7025

Favore: “Unicredit Banca Spa” con sede a BOLOGNA – C.F.  
12931320159

Contro:

[REDACTED]

Capitale: € 123.000,00

Totale: € 369.000,00

PIOSSASCO (TORINO)

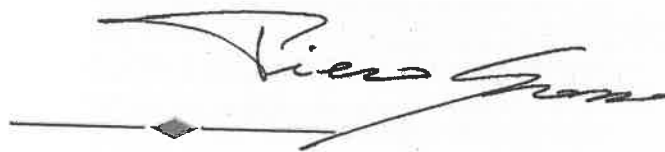
Foglio 49 n. 231 subalterno 114

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede  
ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 30 ottobre 2024

geom. Piero GROSSO





**Allegati:**

01. Provenienza
02. Catasto
03. Formalità pregiudizievoli
04. Convenzione Urbanistica
- 05 Licenza Edilizia 20.11.1970
- 05.1 Licena Edilizia 14.07.1972
- 05.2 Abitabilità
- ZZ Allegato fotografico

