

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione VI Fallimenti**

**Giudice Delegato:** [REDACTED]

**Curatore:** [REDACTED]

**Liquidazione Controllata N. 130/2022:  
PATRIMONIO DI [REDACTED]**

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**Quota 1/2 Unità Immobiliari in TORINO nel fabbricato di  
via Pisa 45**

**SOMMARIO**

OGGETTO DELLA STIMA.....	pag. 1
PREMESSE E OPERAZIONI.....	pag. 1
TRATTAZIONE	
- UBICAZIONE DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE.....	pag. 2
- COERENZE.....	pag. 4
- DATI CATASTALI.....	pag. 4
- DENUNCIA CATASTO FABBRICATI E CONFORMITÀ CATASTALE.....	pag. 5
- OCCUPAZIONE-DISPONIBILITÀ.....	pag. 5
- TITOLARITÀ.....	pag. 5
- PROVENIENZE VENTENNALI.....	pag. 6
- DIRITTI REALI, VINCOLI, GRAVAMI (CENSO, LIVELLO, USI CIVICI) ONERI GIURIDICI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	pag. 6
- CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA.....	pag. 7
- FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE).....	pag. 8
- REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO.....	pag. 8
- REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	pag. 9
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	pag.10
- VALUTAZIONE.....	pag.11
- PIANO DI VENDITA.....	pag.14
- ALLEGATI.....	pag.19

## OGGETTO DELLA STIMA



## PREMESSE E OPERAZIONI

Premesso che l'Ill.mo Tribunale di Torino con sentenza n.130/2022 pubblicata il 17/03/2023 dichiarava l'apertura della liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED], nominando Giudice Delegato il [REDACTED] e Curatore la [REDACTED].

Premesso che, rientrano nel compendio della procedura delle unità immobiliari site in Torino nel fabbricato di via Leoncavallo 3 e altra unità immobiliare sita sempre in Torino in via Pisa 45, la scrivente procederà a redigere due distinte perizie per i due raggruppamenti immobiliari.

Quivi procede con la redazione della perizia relativa alle unità immobiliari site in Torino nel fabbricato di via Pisa 45 consistenti in un alloggio con pertinenze e posto auto e 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 al Sig. Piardi Gino presso l'Ufficio Provinciale in ambito nazionale
- Acquisizione di tutto l'elenco note di iscrizione e trascrizione in capo al [REDACTED] per il ventennio anteriore alla sentenza di apertura della Liquidazione relativamente al bene in oggetto.

-Attenta analisi degli elenchi immobili, verificati con note ventennali acquisite in capo al [REDACTED] e suoi danti causa per l'individuazione e controllo della effettiva consistenza del patrimonio immobiliare della società fallita nel condominio in oggetto 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 delle planimetrie di tutte le unità immobiliari 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 E DESCRIZIONE**

IN TORINO, nel fabbricato a tre piani fuori terra, oltre piano interrato a cantine, con accesso da via Pisa 45 i seguenti enti immobiliari:

**1)Alloggio** posto al piano terreno rialzato (primo fuori terra) composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, bagno, tinello con cucinino, due camere e balcone su cortile coerente con via Pisa, cortile comune e proprietà Maina od aventi causa.

**2)Locale ad uso tavernetta** posto al piano interrato, anche collegato internamente tramite scala a chiochiola in legno al soprastante alloggio, coerente con vano scala, disimpegno comune, altra cantina, sotto-suolo cortile e proprietà Maina o aventi causa

**3)Locale cantina** posta al piano interrato coerente con soprasuolo della via Pisa, altra cantina, disimpegno comune e vano scala.

Il tutto individuato catastalmente al **Foglio 1249 part. 76 sub. 6.**

Nella tettoia aperta ubicata nel cortile e con accesso dal medesimo attraverso cancello carraio.

**4)Posto auto coperto** confinante con via Pisa, asilo infantile, altro posto auto di terzi e cortile comune. Individuato catastalmente al **Foglio 1249 part. 76 sub. 3.**

Completa la proprietà l'uso del cortile, stabilito nel rogito di acquisto, in comune tra i proprietari dei posti auto e l'alloggio del piano terreno-rialzato.

Il tutto occupato dal sig. [REDACTED] e dalla moglie, pure comproprietaria del bene in oggetto.

### **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA**

Trattasi di unità immobiliari poste in edificio a tre piani f.t. oltre a piano interrato a cantine, con vano scala sprovvisto di ascensore, servente un alloggio per piano, con accesso da portoncino pedonale in legno e vetro dalla via Pisa 45.

---

Completa l'edificio tettoia con due posti auto oltre ad antistante cortile comune aventi accesso da cancello carraio in ferro sempre dalla via Pisa al n. 45/A.

► Per quanto riguarda l'alloggio posto al piano terreno rialzato, ad esso si accede sia dal vano scala, che dal cortile interno tramite il balcone.

Per quanto riguarda la distribuzione interna dal vano scala si accede direttamente nell'ingresso, da cui si praticano il tinello con cucinino, il bagno, una camera, il corridoio da cui si accede ancora ad un ulteriore camera e al ripostiglio, che presenta al suo interno scala a chiocciola in legno di collegamento con il sottostante locale tavernetta/magazzino e soprastante piccolo ripiano per l'alloggiamento delle valigie.

Internamente l'alloggio si presenta originario con materiali e rivestimenti risalenti all'epoca di acquisto (1980 circa) con le due camere pavimentate in palchetto a quadrelle di legno e tutti i restanti locali in piastrelle di gres.

Il bagno, provvisto di lavabo, bidet, water e attacco lavatrice, presenta anche le pareti rivestite nelle medesime piastrelle di gres.

Il balcone presenta pavimento in piastrelline di gres rosso con interposte due porzioni quadrate in vetrocemento (aventi la funzione di dare luce alla sottostante intercapedine), ringhiera in ferro e dal medesimo si accede al cortile interno che a sua volta è pavimentato in autobloccanti.

► Per quanto riguarda il locale al piano interrato a tavernetta, il medesimo presenta accesso dal disimpegno comune del piano interrato tramite il vano scala e si può raggiungere anche dall'alloggio soprastante tramite scala a chiocciola in legno.

Internamente presenta soffitto a volta in mattoni a vista, con bocche di lupo laterali, aventi finestratura sull'intercapedine sottostante il balcone e illuminazione dalle porzioni di pavimentazione in vetrocemento del balcone dell'alloggio soprastante ed è provvisto di porta blindata di accesso.

Presenta parete allestita a cottura e camino.

► Per quanto riguarda la cantina a cui si accede dal vano scala condominiale e dal medesimo disimpegno comune, la medesima presenta pavimento piastrellato, pareti a nudo mattone e nudo getto e soffitti a nudo c.a. e laterizio tinteggiati e porta di accesso in ferro.

\*\*\*\*\*

Il fabbricato e la tettoia, entrambe edificate antecedentemente al 1967, il fabbricato risalente con ogni probabilità intorno ai primi anni Trenta, sono stati sottoposti ad intervento di ristrutturazione che ha comportato la demolizione di parte delle solette, dei tramezzi e della scala esistente e la loro ricostruzione per la formazione di nuovi locali ad uso abitazione.

L'edificio presenta quindi strutture verticali e orizzontali in c.a. e laterizi, con la conservazione e consolidamento di parti originarie come il locale tavernetta che presenta volta in mattoni a vista.

Il vano scala condominiale, NON provvisto di vano ascensore, presenta pianerottoli e scale in spezzoni di marmo, parapetto in muratura con soprastante mancorrente in legno.

Il piano interrato presenta il disimpegno comune in piastrelline di gres rosso.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas che fornisce anche l'Acqua Calda Sanitaria situata nel cucinino, distribuito attraverso i radiatori.

I serramenti sono in legno e vetro camera con persiane avvolgibili nei locali verso cortile e con inferiate in ferro sulla via Pisa.

Il tutto come meglio individuato nel disegno dello stato di fatto di cui al lotto di vendita e nella documentazione fotografica allegata.

### **COERENZE**

Per non farne doppione verranno indicate nello specifico nel piano di vendita a cui si rimanda.

### **DATI CATASTALI**

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

▸ Foglio 1249 particella 76 subalterno 6, via Pisa 45 piano T, Cat. A/3, Cl.2, vani 5, superficie catastale totale 143mq, Rendita € 632,66. Derivante da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie e precedente Variazione del 07/04/2014 Pratica n.TO0117778 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.170 part.487 sub.6 p.T. Derivante da variazione del classamento del 27/11/2001 pratica n.704819 e precedente Fusione del 24/05/1999 n.L04636.1/1999

Derivante da denuncia di variazione del 03/06/1987 prot. n.12829.2/1987 via Pisa 45 interno A piano terreno.

▸ Foglio 1249 particella 76 subalterno 3, via via Pisa 45 piano T, Cat. C/6, Cl.4, cons 23mq, superficie catastale 26mq, Rendita €145,42. Derivante da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie e precedente Variazione del 07/04/2014 Pratica n.TO0117778 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.170 part.487 sub.3 p.T. Derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e precedente sostituzione riferimenti di mappa del 03/06/87 CLS-NOT.N.10020/98 COLL. Prot.12832/1987

Derivante da denuncia di variazione del 03/06/1987 prot. n.12832/87 via Pisa 45 interno D piano terreno.

---

**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 risulta esserci quasi piena corrispondenza salvo per la scala a chiocciola di collegamento tra l'alloggio e la sottostante tavernetta, che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.

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 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 dalla sig.ra [REDACTED]

**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 21/07/2023

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] [REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni.

Dott. [REDACTED]  
Consulente Tecnico del Giudice

---

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 al Sig. Piardi Gino e suoi 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 ai Sigg. [REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni:

- Atto a rogito Notaio Giorgio Gardini di Torino del 14-04-1988 rep.58419/14736 trascritto a Torino il 20-04-1988 ai n.ri 13978/8513 e registrato a Torino il 28/04/1988 al n.10860 dalla società Stabilnova snc.

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

Dalle indagini esperite presso la competente Amministrazione, nonché dal rogito di provenienza di cui sopra, anteriore al ventennio, 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 giudiziale, e la sentenza di apertura della Liquidazione controllata del patrimonio**, che meglio si andranno a elencare nelle formalità pregiudizievoli da cancellare a seconda dei lotti di vendita di cui infra, per non farne un doppione.

Risulta poi **la costituzione di fondo patrimoniale** in forza di atto a rogito notaio Marozz Carlo Alberto del 24/12/2010 rep.1599/1138 trascritto il 11/01/2011 ai n. ri 771/566 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] che riguarda oltre ad altro anche i beni in oggetto, **che verrà cancellato a cura e spese del debitore e della moglie prima della vendita.**

Relativamente al fabbricato in cui sono posti gli enti immobiliari costituenti il lotto di vendita in oggetto non risulta l'esistenza del Regolamento di Condominio, trattandosi di edificio costituito da tre alloggi ed essendo obbligatoria la costituzione in caso di Edifici con oltre 10 condomini (art.1138c.c.).

Risulta tuttavia riportato nel rogito di acquisto che per tutti i rapporti di natura condominiale devono intendersi richiamate e applicabili le norme stabilite dall'articolo 1117 e seguenti del c.c. salvo quanto di seguito indicato:

- Il cortile-pur essendo di proprietà condominiale- deve intendersi riservato nell'uso esclusivo dei proprietari e /o conduttori dei posti auto ubicati sotto la tettoia, nonché del proprietario dell'alloggio ubicato al piano rialzato.
- L'area a cortile dovrà in ogni caso essere tenuta costantemente sgombra da cose automezzi e materiali di qualsiasi genere, essendo consentita la sola sosta temporanea per il carico e scarico.
- Al proprietario dell'alloggio al piano rialzato deve fin d'ora intendersi consentita la facoltà di realizzare una comunicazione di collegamento e di accesso al magazzino ubicato al piano interrato dello stabile.
- Al proprietario del posto auto che confina direttamente con la via Pisa deve intendersi consentita la realizzazione di un'apertura carraia nella cancellata per il diretto accesso dalla via Pisa.

Risultano poi riportate le tabelle millesimali da cui risulta:

- per la comproprietà dei beni comuni:
  - millesimi 20 per il posto auto doppio a Ovest
  - millesimi 25 per il Magazzino interrato
  - millesimi 300 per l'Alloggio al piano rialzato
- per le spese generali relative all'alto fabbricato:
  - millesimi 30 per il Magazzino interrato
  - millesimi 310 per l'Alloggio al piano rialzato
- per le spese di manutenzione, illuminazione e pulizia relative all'alto fabbricato:
  - millesimi 100 per il Magazzino interrato
  - millesimi 150 per l'Alloggio al piano rialzato
- per le spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria della tettoia aperta:
  - millesimi 500 per il posto auto doppio a Ovest
- per le spese di pulizia e manutenzione del cortile:
  - millesimi 400 per il posto auto doppio a Ovest
  - millesimi 200 per l'Alloggio al piano rialzato

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

### **CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA**



Dott. [REDACTED]  
Consulente Tecnico del Giudice

---

A seguito di raffronto di tutti i dati e i documenti ritraibili dagli atti di provenienza delle unità immobiliari in oggetto con la situazione in sito, RISULTA esserci corrispondenza con i luoghi apparenti sottoposti a vendita.

Per quanto riguarda la corrispondenza edilizia e catastale si rimanda agli appositi quesiti della conformità Catastale ed Edilizia.

### **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 giudiziale** iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/04/2022 ai nn. 17489/3115 derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 21/04/2022 rep.9525/11022 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma CF:13756881002 e contro [REDACTED] nato a Torino [REDACTED] per l'importo capitale di €254.934,57 e a garanzia della somma totale di €509.869,14 che colpisce oltre ad altri beni il lotto di vendita in oggetto individuato catastalmente al Foglio 1249 part 76 sub.3 e Foglio 1249 part 76 sub.6

Da cancellare limitatamente alla quota 1/2 delle unità sopraccitate di cui al lotto di vendita.

#### **TRASCRIZIONI**

**1) Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del Patrimonio** trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 21/07/2023 ai nn. 32587/25298 a favore della Massa dei creditori di [REDACTED] e contro [REDACTED], che colpisce oltre ad altro il lotto di vendita in oggetto individuato catastalmente al Foglio 1249 part 76 sub.3 e Foglio 1249 part 76 sub.6

Da cancellare limitatamente alla quota 1/2 delle unità sopraccitate di cui al lotto di vendita.

### **REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Trattandosi di beni personali 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%
imposta ipotecaria	50 €

---

imposta catastale 50 €

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

A seguito delle ricerche e indagini effettuate la scrivente ha rintracciato quanto in appresso:

- Licenza Edilizia n.1126 del 06-10-1976 prot.1975-1-20111 del 12-06-1975 riguardante la ristrutturazione di edificio a 3 piani fuori terra e di tettoia aperta sita nel cortile in Torino via Pisa 45.
- Licenza di Abitabilità ed occupazione n.26 del 09-03-1981 prot.1979-2-10073 del 15-11-1979 intestata alla società venditrice [REDACTED], riguardante l'abitabilità in Torino via Pisa 45 di locali ricavati dalla ristrutturazione di cui sopra.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.1911 del 13-07-1999 prot.1987-11-332 riguardante la conservazione delle opere edilizie eseguite abusivamente in via Pisa 45 consistenti in opere che hanno determinato mutamento di destinazione d'uso da due cantine a tavernetta residenziale, sita al piano sotterraneo.
- Denuncia inizio attività Legge n.662/96 (Tinteggiatura) del 20-02-2001 prot.2000-9-12020 del 28/07/2000 intestata a tutti i proprietari del fabbricato di via Pisa 45 (tra cui anche il Piardi) riguardante il progetto di ristrutturazione facciata con tinteggiatura e rifacimento zoccolo in pietra, verificata positiva, a cui ha fatto seguito rinuncia alla medesima per lavori non rientranti tra quelli previsti dalla L. 662/96 (edificio caratterizzante il tessuto storico) in quanto le opere potranno essere realizzate a seguito del rilascio di regolare Autorizzazione/concessione edilizia.
- Autorizzazione Edilizia n.394 del 18-05-2001 +prot.2000-1-13081 intestata a tutti i proprietari del fabbricato di via Pisa 45 (tra cui anche il Piardi) riguardante l'esecuzione di manutenzione straordinaria della facciata del fabbricato in Torino via Pisa 45 in conformità al verbale colore.

\*\*\*\*\*

La rappresentazione planimetrica della Licenza Edilizia n.1126 del 06-10-1976 di ristrutturazione rappresenta tutti i piani del fabbricato e anche la tettoia aperta esistente e risulta:

- Corrispondente per quanto riguarda la tettoia aperta del cortile avente già destinazione a parcheggio macchine
- grossomodo corrispondente per quanto riguarda il piano terreno-rialzato, salvo per delle modifiche interne, (compresa la mancanza della scala a chiocciola di collegamento con il locale del piano interrato) e per il prolungamento del balcone su cortile.
- Non corrispondente per quanto riguarda il piano cantinato avente una diversa configurazione delle cantine.

La Concessione Edilizia in Sanatoria n.1911 del 13-07-1999 riguardante il piano cantinato risulta corrispondere come distribuzione planimetrica delle cantine, ma non rappresenta la scala interna a chiocciola di collegamento tra il locale magazzino/tavernetta con il soprastante alloggio del piano terreno-rialzato.

Per quanto riguarda la facciata su via Pisa la scrivente rileva che nella Licenza di ristrutturazione del 1976 il disegno del prospetto sulla via Pisa non corrisponde con situazione in sito in merito alle tre aperture del piano terreno-rialzato, ove la porta viene rappresentata in centro invece che correttamente in corrispondenza dell'accesso al vano scala come è in sito e pure nel disegno in pianta della licenza medesima.

La scrivente rileva poi che tale errata rappresentazione nel disegno di prospetto risulta pure nuovamente riportata nelle successive autorizzazioni relative alla manutenzione straordinaria di facciata.

Alla luce di quanto sopra risultano persistere le seguenti irregolarità:

- L'alloggio del piano terreno rialzato presenta delle divergenze di tramezzature interne e il prolungamento del balcone su cortile rispetto alla situazione autorizzata
- Non risulta rappresentata la scala di collegamento a chiocciola tra l'alloggio e il sottostante locale tavernetta al piano interrato.
- Risulta una situazione di difformità nella rappresentazione del disegno del prospetto autorizzato verso la via Pisa, verosimilmente frutto di mero errore materiale, visto che risulta corretta la situazione autorizzata nella rappresentazione in pianta, giustamente corrispondente con la situazione in sito.

Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario e come approssimativamente di seguito indicato in quanto la tipologia e i costi di regolarizzazione dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione della pratica:

- ✓ mediante presentazione di pratica di SCIA in sanatoria con relativa pratica Strutturale per fusione con corretta rappresentazione degli spazi interni, da parte di professionista abilitato con esborso della sanzione pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €516,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato della presentazione della scia e di quello incaricato della presentazione della pratica strutturale.
- ✓ In merito alla difformità di facciata la modalità di sanatoria dipenderà dall'orientamento della pubblica amministrazione al momento della presentazione, ma potrebbe rientrare nella unica presentazione della soprastante SCIA.

Il tutto 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 sono stati rintracciati gli Attestati di Prestazione Energetica, ma avendo tutte le unità abitative le medesime rifiniture interne ed esterne, si potrebbe affermare che tutte le unità abitative ricadono 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 tre piani fuori terra senza ascensore, oltre piano interrato a cantine e tavernetta, nonché tettoia con posti auto nel cortile comune, cortile che pur essendo di proprietà condominiale deve intendersi riservato all'uso esclusivo dei proprietari e/o conduttori dei posti auto ubicati sotto la tettoia e del proprietario e/o conduttore dell'alloggio ubicato al piano rialzato di cui al lotto in oggetto.

### 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

-Box stato conservativo normale

valore minimo € 770,00

valore massimo € 1.150,00

2. Borsinoimmobiliare.it-gennaio 2023 – Torino-Semicentro

-Abitazioni Civili in stabili di fascia media

valore minimo € 1.163,00

valore massimo € 1.874,00

-Box auto

valore minimo € 851,00

valore massimo € 1.102,00

**b) Comparativi**

1. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 27/03/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale, buono stato, al piano rialzato, in edificio a 5 piani ft, risalente come anno di costruzione al 1953 composto da ingresso, soggiorno tinello, due camere da letto, bagno, oltre ad ampio terrazzo e cantina d'uso, con riscaldamento centralizzato a radiatori alimentato a metano.

Indirizzo: via Cuneo 53

Superficie: 80 mq

Prezzo richiesto: €105.000,00 pari ad arr. €/mq 1.310,00

Sconto trattativa:7%

Prezzo: €97.650,00 pari a circa €/mq 1.220,00

2. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 30/05/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale in ottimo stato, ristrutturato al piano terreno rialzato, in edificio a 7 piani ft con ascensore, risalente al 1970 composto da ampio ingresso, soggiorno, cucinino, due ampie camere da letto, bagno, balcone con riscaldamento centralizzato a radiatori alimentato a gas e cantina di pertinenza.

Indirizzo: Torino, via Cigna 70

Superficie: 80 mq

Prezzo richiesto: €124.000,00 pari ad arr. €/mq 1.550,00.

Sconto trattativa:7%

Prezzo: €115.320,00 pari a circa €/mq 1.440,00

3. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 26/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in buono stato, posto al piano rialzato di edificio a 3 piani ft, risalente al 1960 composto da ingresso, due camere, bagno e cucina con balconcino su interno cortile con riscaldamento autonomo a radiatori alimentato a gas

Indirizzo: Corso XI Febbraio 23

Superficie: 85 mq

Prezzo richiesto: €149.000,00 pari ad arr. €/mq 1.750,00

Sconto trattativa: 7%

Prezzo: €138.570,00 pari a circa €/mq 1.630,00

Sulla base di tutte le indagini intercorse, la scrivente ritiene congruo il valore medio unitario di € 1.500,00

#### e) 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, del 50% per la tavernetta collegata internamente all'alloggio come di seguito:

Descrizione	mq	% assunta	Sup Commerciale
<b>piano terreno rialzato- F.1249 part.76 sub.6</b>			
▸ alloggio	90,00	100%	90,00
▸ balcone	7,52	30%	2,25
▸ tavernetta	52,00	50%	26,00
▸ cantina	8,00	20%	<u>1,60</u>
<b>Totale in arr</b>			<b>120,00</b>

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 1930 circa ristrutturato nel 1975 con demolizione di parte delle solette dei tramezzi e della scala esistente e loro ricostruzione per la formazione di nuovi locali ad abitazione, di oltre 40 anni in discreto stato necessitante di opere di manutenzione di facciata)	coeff. 0,97
in base allo stato di conservazione dei locali (ristrutturati in epoca non recente)	coeff 0,95

Dott. [REDACTED]  
Consulente Tecnico del Giudice

---

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 senza ascensore	coeff. 0,90

Si propone il seguente:

***d) Conteggio Estimativo***

• **Alloggio piano terreno rialzato con tavernetta interrata e cantina- F.1249 part.76 sub.6**

€1.500,00 x (0,97x0,95x0,90) in arr. = €1.250,00

mq.120 x €/mq 1.250,00 = € 150.000,00

- Deprezzamento del 3,3% per la regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie riscontrate

€ 150.000,00 - €4.950,00= € 145.050,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **145.000,00**

• **Posto Auto piano terreno in tettoia aperta- F.1249 part.76 sub.3**

A corpo € 10.000,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **10.000,00**

**TOTALE COMPLESSIVO in arr.....€ 155.000,00**

**VALORE QUOTA 1/2 PIARDI GINO.....€ 77.500,00**

Deprezzamento del 20% per la minore appetibilità della quota indivisa.....**€ 62.000,00**

---

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 TRE piani fuori terra, piano interrato a cantine e tavernetta, senza ascensore posto in via Pisa 45 i seguenti enti immobiliari:

**1)ALLOGGIO** posto al piano terreno-rialzato (primo fuori terra) composto da ingresso, corridoio, ripostiglio con scala a chiocciola di collegamento alla sottostante tavernetta di cui al punto 2), tinello con cucinino, due camere e balcone su cortile coerente con via Pisa, cortile comune e proprietà Maina od aventi causa.

**2)LOCALE AD USO TAVERNETTA** posto al piano interrato, collegato anche internamente tramite scala a chiocciola in legno al soprastante alloggio di cui al punto 1), coerente con vano scala, disimpegno comune, sottosuolo cortile e proprietà Maina o aventi causa

**3) CANTINA** posta al piano interrato coerente con soprasuolo della via Pisa, altra cantina, disimpegno comune e vano scala.

Individuati al Catasto Fabbricati del comune di Torino come segue:

▸ Foglio 1249 particella 76 subalterno 6, via Pisa 45 piano T, Cat. A/3, Cl.2, vani 5, superficie catastale totale 143mq escluse aree scoperte 141mq, Rendita € 632,66. Derivante da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie e precedente Variazione del 07/04/2014 Pratica n.TO0117778 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.170 part.487 sub.6 p.T. Derivante da variazione del clasmamento del 27/11/2001 pratica n.704819 e precedente Fusione del 24/05/1999 n.L04636.1/1999

Derivante da denuncia di variazione del 03/06/1987 prot. n.12829.2/1987 via Pisa 45 interno A piano terreno.

**4) POSTO AUTO** posto nella tettoia aperta ubicata nel cortile e con accesso dal medesimo attraverso cancello carraio, confinante con via Pisa, asilo infantile, altro posto auto di terzi e cortile comune.

Individuato al Catasto Fabbricati del comune di Torino come segue:

▸ Foglio 1249 particella 76 subalterno 3, via via Pisa 45 piano T, Cat. C/6, Cl.4, cons 23mq, superficie catastale 26mq, Rendita €145,42. Derivante da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie e precedente Variazione del 07/04/2014 Pratica n.TO0117778 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.170 part.487 sub.3 p.T. Derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e precedente sostituzione riferimenti di mappa del 03/06/87 CLS-NOT.N.10020/98 COLL. Prot.12832/1987

Derivante da denuncia di variazione del 03/06/1987 prot. n.12832/87 via Pisa 45 interno D piano terreno

Completa la proprietà l'uso del cortile, stabilito nel rogito di acquisto, in comune tra i proprietari dei posti auto e l'alloggio del piano terreno-rialzato.

Il tutto occupato dalla signora [REDACTED].

Non risulta l'esistenza del Regolamento di Condominio, trattandosi di edificio costituito da tre alloggi ed essendo obbligatoria la costituzione in caso di Edifici con oltre 10 condomini (art.1138c.c.).

Spetta 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 e come stabilito nel rogito di acquisto, che riporta in merito al lotto in oggetto che:



- Il cortile-pur essendo di proprietà condominiale- deve intendersi riservato nell'uso esclusivo dei proprietari e /o conduttori dei posti auto ubicati sotto la tettoia, nonché del proprietario dell'alloggio ubicato al piano rialzato.
- Al proprietario dell'alloggio al piano rialzato deve fin d'ora intendersi consentita la facoltà di realizzare una comunicazione di collegamento e di accesso al magazzino ubicato al piano interrato dello stabile.
- Al proprietario del posto auto che confina direttamente con la via Pisa deve intendersi consentita la realizzazione di un'apertura carraia nella cancellata per il diretto accesso dalla via Pisa.

Nel Rogito di acquisto medesimo risultano poi riportate le tabelle millesimali da cui risulta:

- per la comproprietà dei beni comuni:
  - millesimi 20 per il posto auto doppio a Ovest
  - millesimi 25 per il Magazzino interrato
  - millesimi 300 per l'Alloggio al piano rialzato
- per le spese generali relative all'alto fabbricato:
  - millesimi 30 per il Magazzino interrato
  - millesimi 310 per l'Alloggio al piano rialzato
- per le spese di manutenzione, illuminazione e pulizia relative all'alto fabbricato:
  - millesimi 100 per il Magazzino interrato
  - millesimi 150 per l'Alloggio al piano rialzato
- per le spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria della tettoia aperta:
  - millesimi 500 per il posto auto doppio a Ovest
- per le spese di pulizia e manutenzione del cortile:
  - millesimi 400 per il posto auto doppio a Ovest
  - millesimi 200 per l'Alloggio al piano rialzato

Per quanto riguarda la situazione edilizia risultano le seguenti pratiche autorizzative:

- Licenza Edilizia n.1126 del 06-10-1976 prot.1975-1-20111 del 12-06-1975 riguardante la ristrutturazione di edificio a 3 piani fuori terra e di tettoia aperta sita nel cortile in Torino via Pisa 45.
- Licenza di Abitabilità ed occupazione n.26 del 05-03-1981 prot.1979-2-10073 del 15-11-1979 intestata alla società venditrice [REDACTED], riguardante l'abitabilità in Torino via Pisa 45 di locali ricavati dalla ristrutturazione di cui sopra.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.1911 del 13-07-1999 prot.1987-11-332 riguardante la conservazione delle opere edilizie eseguite abusivamente in via Pisa 45 consistenti in opere che hanno determinato mutamento di destinazione d'uso da due cantine a tavernetta residenziale, sita al piano sotterraneo.

- 
- Denuncia inizio attività Legge n.662/96 (Tinteggiatura) del 20-02-2001 prot.2000-9-12020 del 28/07/2000 intestata a tutti i proprietari del fabbricato di via Pisa 45 (tra cui anche [REDACTED]) riguardante il progetto di ristrutturazione facciata con tinteggiatura e rifacimento zoccolo in pietra, verificata positiva, a cui ha fatto seguito rinuncia alla medesima per lavori non rientranti tra quelli previsti dalla L. 662/96 (edificio caratterizzante il tessuto storico) in quanto le opere potranno essere realizzate a seguito del rilascio di regolare Autorizzazione/concessione edilizia.
  - Autorizzazione Edilizia n.394 del 18-05-2001 prot.2000-1-13081 intestata a tutti i proprietari del fabbricato di via Pisa 45 (tra cui anche il Piardi) riguardante l'esecuzione di manutenzione straordinaria della facciata del fabbricato in Torino via Pisa 45 in conformità al verbale colore.

Per quanto riguarda la conformità catastale:

Dal raffronto della situazione riscontrata in sito con la rappresentazione planimetrica catastale risulta esserci quasi piena corrispondenza salvo per la scala a chiocciola di collegamento tra l'alloggio e la sottostante tavernetta, che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.

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 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 di ogni singola variazione....€500,00

Per quanto riguarda la conformità Edilizia:

risultano le seguenti irregolarità:

- L'alloggio del piano terreno rialzato presenta delle divergenze di tramezzature interne e il prolungamento del balcone su cortile rispetto alla situazione autorizzata
- Non risulta rappresentata la scala di collegamento a chiocciola tra l'alloggio e il sottostante locale tavernetta al piano interrato.

---

- Risulta una situazione di difformità nella rappresentazione del disegno del prospetto autorizzato verso la via Pisa, verosimilmente frutto di mero errore materiale, visto che risulta corretta la situazione autorizzata nella rappresentazione in pianta, giustamente corrispondente con la situazione in sito.

Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario e come approssimativamente di seguito indicato in quanto la tipologia e i costi di regolarizzazione dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione della pratica:

- ✓ mediante presentazione di pratica di SCIA in sanatoria con relativa pratica Strutturale per fusione con corretta rappresentazione degli spazi interni, da parte di professionista abilitato con esborso della sanzione pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €516,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato della presentazione della scia e di quello incaricato della presentazione della pratica strutturale.
- ✓ In merito alla difformità di facciata la modalità di sanatoria dipenderà dall'orientamento della pubblica amministrazione al momento della presentazione, ma potrebbe rientrare nella unica presentazione della soprastante SCIA.

Il tutto 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 ai Sigg. [REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in comunione legale dei beni a rogito Notaio Giorgio Gardini di Torino del 14-04-1988 rep.58419/14736 trascritto a Torino il 20-04-1988 ai n.ri 13978/8513 e registrato a Torino il 28/04/1988 al n.10860 dalla società [REDACTED].

e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia [REDACTED] depositata telematicamente.

**VALORE LOTTO QUOTA 1/2 INDIVISA = ..... € 62.000,00**

---

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

Dott. [REDACTED]  
Consulente Tecnico del Giudice

---

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto.

Torino, 10 aprile 2024

IL PERITO DEL FALLIMENTO

Arch. [REDACTED]

Allegati:

- 1) fotografie illustrative
- 2) Elenco ufficio provinciale di Torino e visure storiche catastali
- 3) planimetrie Catasto Fabbricati
- 4) estratto mappa Catasto Terreni.
- 5) disegno indicativo della situazione riscontrata in sito del LOTTO di vendita
- 6) atto di provenienza
- 7) Documentazione Autorizzativa Edilizia
- 8) Elenco sintetico e relative Visure ipotecarie ventennali
- 9) Trascrizione Sentenza Fallimento
- 10) Quotazioni Immobiliari (OMI- Borsino Immobiliare)
- 11) Annunci Immobiliari