

Chieri, 26.11.2025

Tribunale ordinario di Torino
IX sezione civile successioni

**Oggetto: Consulenza tecnica estimativa stragiudiziale nella procedura di eredità
giacente della sig.ra Roberta Lentini (CF. LNTRRT60R60D259J) R.G. 25988/2024 –
immobile ad uso residenziale**

SOMMARIO

ELENCO ALLEGATI..... 1
PREMESSE 1
RELAZIONE TECNICA 2
 § 1. identificazione..... 2
 § 2. proprietari 2
 § 3. descrizione 3
 § 4. stato di possesso 4
 § 5. formalità e vincoli 4
 § 6. spese e procedimenti giudiziari 5
 § 7. pratiche edilizie e agibilità 5
 § 8. regolarità edilizia 5
 § 9. valore di mercato 6

ELENCO ALLEGATI

1. Planimetria stato di fatto; 2. Fotografie; 3. Ultima planimetria catastale agli atti; 4. Titolo di provenienza; 5. Regolamento di condominio; 06. Tavola grafica allegata alla pratica edilizia prot. 1957.1.11242;

PREMESSE

Con provvedimento di autorizzazione alla nomina del 3/10/2025, il sottoscritto Geom. Marco Colombo, nato a Chieri (TO) il 2.9.1974 (CF: CLMMRC74P02C627R), iscritto all’Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7396 (e a quello dei Consulenti Tecnici presso il Ministero della Giustizia al n. 281), veniva incaricato di

stimare il valore dell'immobile caduto in successione, e di tutte le verifiche propedeutiche alla vendita.

RELAZIONE TECNICA

§ 1. identificazione

L'immobile oggetto di perizia è ubicato a Torino, via Tiraboschi n. 17 (angolo via Viterbo), circoscrizione V "Borgo Vittoria - Madonna di Campagna - Lucento – Vallette".

Come indicato nel titolo di provenienza di cui infra, il compendio risulta composto da:

- al III piano (quarto fuori terra), alloggio composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino e servizio distinto con il numero 17 (diciassette) nella pianta del piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra, tra i confini: via Viterbo, via Tiraboschi, alloggio 7 della scala A, vano scala, pianerottolo, appartamento 18 della scala B;
- al piano sotterraneo, una cantina distinta con il numero 5 (cinque) nella pianta del piano contenuta nella succitata planimetria, fra i confini: cantina 6, cortile comune, vano scala, cantina 4, cortile.

Il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Torino al F. 1123 particella 417 sub. 27 categoria A/3 classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 51 m², rendita € 472,56.

Si evidenzia che la planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati non riporta la cantina di pertinenza, risultando quindi, non censita (all. 03). L'attuale intestazione rilevabile dalla visura catastale è invece corretta; tuttavia, i dati di consistenza e conseguentemente di rendita potrebbero essere errati in considerazione di quanto poc'anzi precisato in merito alla cantina.

Il compendio comprende la proprietà del balconcino situato verso cortile tra i piani secondo e terzo, in comunione con l'appartamento al piano primo (vedi pag 3 dell'atto notaio Quaglino Rinaudo del 2000 e paragrafo "proprietà particolari" parte seconda del Regolamento di condominio).

§ 2. proprietari

Dal 27.1.2000 al 7/6/2023: Lentini Roberta nata a Decimomannu (CA) il 20/10/1960 (CF. LNTRRT60R60D259J) per atto di donazione rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo

repertorio 112793 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Torino 1 al registro particolare 3740 registro generale 6201 contro Lorenzo Zussini nato a Chatillon (AO) CF. ZSSLNZ42D08C294P (all. 04);

Dal 2.10.1998 al 27.1.2000: Lorenzo Zussini per atto di compravendita rogito notaio Mario Mazzola repertorio 104829 registrato a Torino il 21.10.1998 al numero 26998 contro Claudio Giorio e Ivana Rizzi.

§ 3. descrizione

Il fabbricato che accoglie l'immobile è ubicato nella zona "Madonna di Campagna". Trattasi, in particolare, di un condominio costruito sul finire degli anni '50 del secolo scorso con strutture portanti in cemento armato, tamponamenti a cassa vuota in laterizi e copertura in legno a falde inclinate e manto in coppi.

I piani dell'edificio, in totale 4 fuori terra, sono collegati internamente da vani scala senza ascensore con accesso da via Tiraboschi civico 17 e via Viterbo civico 102.

Le facciate verso via sono rivestite in lastre di pietra fino al primo piano, e in piastrelle di klinker per i restanti piani; verso cortile, interamente intonacate e tinteggiate.

Le condizioni generali di uso e manutenzione sono più che discrete (se si considera l'epoca di costruzione e la conseguente vetustà). E' opportuno segnalare che sul finire del 2024 sono stati realizzati significativi lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di tutto il condominio e, più in particolare: isolamento dell'intradosso del piano sottotetto, posa di linea vita e pannelli fotovoltaici in copertura (con creazione di una cosiddetta CER Comunità di Energia Rinnovabile), tinteggiatura vani scala, pulitura facciate verso strada, tinteggiatura facciate lato cortile e risanamento frontalini balconi (archivio edilizio prot. 2024.20.15504).

All'alloggio si accede da vano scala condominiale.

L'ingresso, protetto da portoncino dotato di serratura a più mandate, conduce al disimpegno sul quale affacciano la cucina, il bagno e la camera da letto su una superficie totale di circa 50 m² commerciali (per un'altezza interna di mt. 3 circa).

La pavimentazione è interamente rivestita in piastrelle di ceramica; soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi verso l'esterno hanno telaio in legno, tamponamento in vetro doppio e sono dotati di tapparelle avvolgibili per l'oscuramento; quelli interni, sono in legno tamburato con specchiatura in vetro smerigliato.

L'immobile, dotato di due riscontri d'aria sui lati nord ed ovest, dispone di un locale ad uso cantina sito al piano interrato di circa 8 m² commerciali (ed altezza mt. 3 circa), e di 2 balconi di 6,50 m² e 2 m² circa, aggettanti, rispettivamente, su via Viterbo e via Tiraboschi.

L'allestimento impiantistico comprende: impianto elettrico sottotraccia comandato da centralino dotato di dispositivi contro sovraccarichi e cortocircuiti, impianto di teleriscaldamento con diffusione del calore tramite termosifoni in ghisa dotati di termovalvole e contabilizzatori di calore, impianto gas per cottura alimenti, boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, impianti idrico sanitario e fognario.

Le condizioni di uso e manutenzione dell'immobile sono, anche in questo caso, più che discrete.

La cantina, accessibile dal corridoio comune condominiale, ha ingresso protetto da infisso in legno dotato di serratura. La pavimentazione è in battuto di cemento, pareti e soffitto sono al rustico. Il locale dispone di punto luce centro volta.

Per una più agevole comprensione delle caratteristiche interne ed esterne si rimanda alla planimetria dello stato di fatto (all. 01) ed alle fotografie scattate in occasione del sopralluogo (all. 02).

NB; Si evidenzia che i locali contengono arredi e masserizie: i costi di sgombero e smaltimento sono già stati considerati e dedotti dal valore di stima, pertanto, l'acquirente dovrà provvedervi personalmente ed a proprie spese.

§ 4. stato di possesso

In occasione del sopralluogo è stato possibile prendere atto che l'immobile, ancorché arredato, non è occupato.

A seguito di ispezione presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio è stato altresì accertato che non sono operanti contratti di locazione o comodato.

§ 5. formalità e vincoli

vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

non risultano vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente oltre quello di compartecipazione alle spese inerenti le parti comuni condominiali.

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

nessuno.

§ 6. spese e procedimenti giudiziari

Esaminati stralci della contabilità condominiale e svolto un confronto tecnico con l'amministratore del condominio, è emerso che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammonta mediamente ad € 800,00. Risultano inoltre € 600,00 all'anno circa per servizio di teleriscaldamento (da aggiungere ai consumi per prelievi individuali).

Successivamente al decesso della sig.ra Lentini, avvenuto il 7/6/2023, l'assemblea dei condomini ha deliberato spese per importanti lavori di straordinaria manutenzione ed efficientamento energetico; la quota in capo all'odierno de cuius ammonta ad € 13.600,00.

§ 7. pratiche edilizie e agibilità

Il condominio che ospita l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato costruito previo rilascio del provvedimento prot. 622 dell'11.6.1957 (archivio n. 1957.1.11242).

L'abitabilità è stata concessa con licenza n. 1125 del 5.8.1968 (archivio n. 1968.2.140002).

Dal punto di vista urbanistico, ricade in zona "R3 - Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza" titolo II art. 8 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile ricade in: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

§ 8. regolarità edilizia

L'alloggio presenta lievi difformità riguardanti la sola distribuzione interna dei locali. In particolare: diversa destinazione funzionale dei locali (cucina in luogo della camera e viceversa) e conformazione del bagno e locali attigui (cucina e camera da letto).

Dagli accertamenti esperiti è emerso che non sono state presentate istanze e/o comunicazioni per la loro realizzazione né richieste di sanatoria a lavori eseguiti.

La situazione potrà essere regolarizzata con: - ripristino dello stato dei luoghi come da progetto autorizzato, oppure - presentazione di una comunicazione ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001. La pratica prevede il pagamento della sanzione

pecuniaria pari ad € 1.000,00, oltre a onorari, spese, anticipazioni ed imposte per stesura delle pratiche comunali e di variazione catastale ad opera di professionista abilitato (tra € 1.500,00 e € 2.000,00 circa) per un totale di € 2.500,00/€ 3.000,00.

Per una puntuale comprensione si invita al confronto tra la planimetria dello stato di fatto (all. 01) e la tavola allegata alla pratica edilizia del 1957 (all. 06).

§ 9. valore di mercato

In base alle risultanze degli accertamenti svolti, il più probabile valore di mercato del diritto di intera piena proprietà dell'immobile è stimato in € 60.000,00.

Il procedimento utilizzato è sintetico mono parametrico. La superficie commerciale, data dalla superficie esterna lorda più la superficie delle pertinenze corretta in base ad indici mercantili in funzione della destinazione d'uso, è di 54,72 m² circa come da calcolo seguente:

superficie principale	m ² 50,20 x indice 1,00	=	m ² 50,20
balconi	(m ² 6,40 + m ² 2,00) x indice 0,30	=	m ² 2,52
cantina	m ² 8,00 x indice 0,25	=	m ² 2,00

Per la determinazione del valore unitario lo scrivente ha consultato diverse fonti immobiliari, quali offerte in vendita di immobili localizzati nella medesima zona, borsini immobiliari, tra cui quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, operatori professionali. Più in particolare, nella zona di indagine, si osservano i seguenti valori minimi e massimi:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (I semestre 2025): tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.500,00 per abitazioni di tipo economico in ottime condizioni di uso e manutenzione;

- osservatorio immobiliare della Città di Torino (anno 2023): tra €/mq 1.100,00 circa ed €/mq 1.375,00;

- agenzia immobiliare Furbatto (anno 2025): tra €/mq 700,00 circa ed €/mq 900,00;

Si tratta di valori di larga massima, reperiti nell'ambito di una zona estesa e riferibili ad immobili di diversa pezzatura, epoca di costruzione e, conseguentemente, di qualità edilizia e rispetto di standard costruttivi.

Al fine di circoscrivere l'ambito di indagine, così da agevolare una comparazione più attendibile, sono stati reperiti i dati immobiliari risultanti da atti di compravendita (comprese planimetrie e visure) di tre unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze e compravendute recentemente, ovvero:

A. rogito notaio Enrico Prever del 29.5.2025 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 6.6.2025 Registro Particolare 18912 per la compravendita di un alloggio con cantina, di 3,5 vani catastali, superficie catastale di 64 m², ubicato al terzo piano con ascensore del condominio di via Borgaro n. 45, al prezzo di € 75.000,00 (1.171,00 €/mq);

B. rogito notaio Alessandro Fochesato del 15.7.2025 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 22.7.2025 Registro Particolare 25174 per la compravendita di un alloggio con cantina, di 3 vani catastali, superficie catastale di 68 m², ubicato al quinto piano senza ascensore del condominio di via Tiraboschi n. 15, al prezzo di € 100.000,00 (1.470,60 €/mq).

C. rogito notaio Eleonora Bazzo del 30.6.2025 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 7.7.2025 Registro Particolare 22681 per la compravendita di un alloggio con cantina, di 3 vani catastali, superficie catastale di 55 m², ubicato al terzo piano con ascensore del condominio di corso Toscana n. 12 bis, al prezzo di € 78.000,00 (1.418,20 €/mq).

Considerate le condizioni di uso e manutenzione specifiche dell'alloggio, quelle generali delle parti comuni (oggetto di recentissimi interventi di manutenzione straordinaria), il livello di piano, e quindi l'altezza dal piano soggetto al traffico veicolare, ma anche l'assenza dell'ascensore, l'esposizione prevalente, così come la coerenza ed efficacia della distribuzione dei locali, è possibile stimare un congruo valore unitario medio di mercato in 1.100,00 €/m², che, moltiplicato per la consistenza ricavata previo rilievo delle misure, pari a 54,72 m², conduce alla stima del probabile valore di mercato di € 60.192,00 arrotondato ad € 60.000,00.

La valutazione dell'immobile è da intendersi a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico, in cui si trova, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere.

È compresa nella vendita una quota di comproprietà su tutte quelle parti dello stabile che per legge, uso, destinazione o regolamento sono da considerarsi comuni, indivisibili e separatamente inalienabili.

La vendita è fatta ed accettata sotto la stretta osservanza del regolamento di condominio depositato con atto a rogito del Notaio Giovanni Battista Picco di Torino in data 14.11.1959 repertorio numero 10180 raccolta numero 6301, registrato

presso l'Ufficio del Registro di Torino in data 4.12.1959 al numero 11170 volume 922
(all. 05).

Il perito incaricato

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. P. P. P.', written in a cursive style.



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Verbale di asseverazione di perizia

In data 27.11.2025 il signor Colombo Marco, il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di Torino al n° 3424 e all'ordine professionale dei Geometri, Collegio di Torino al n° 7396, trasmette per controfirma del presente la perizia da lui effettuata in data 26/11/2024 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Dichiara di non essere la parte interessata né parente né affine della stessa.

Il perito presta il seguente giuramento: “giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Firma digitale

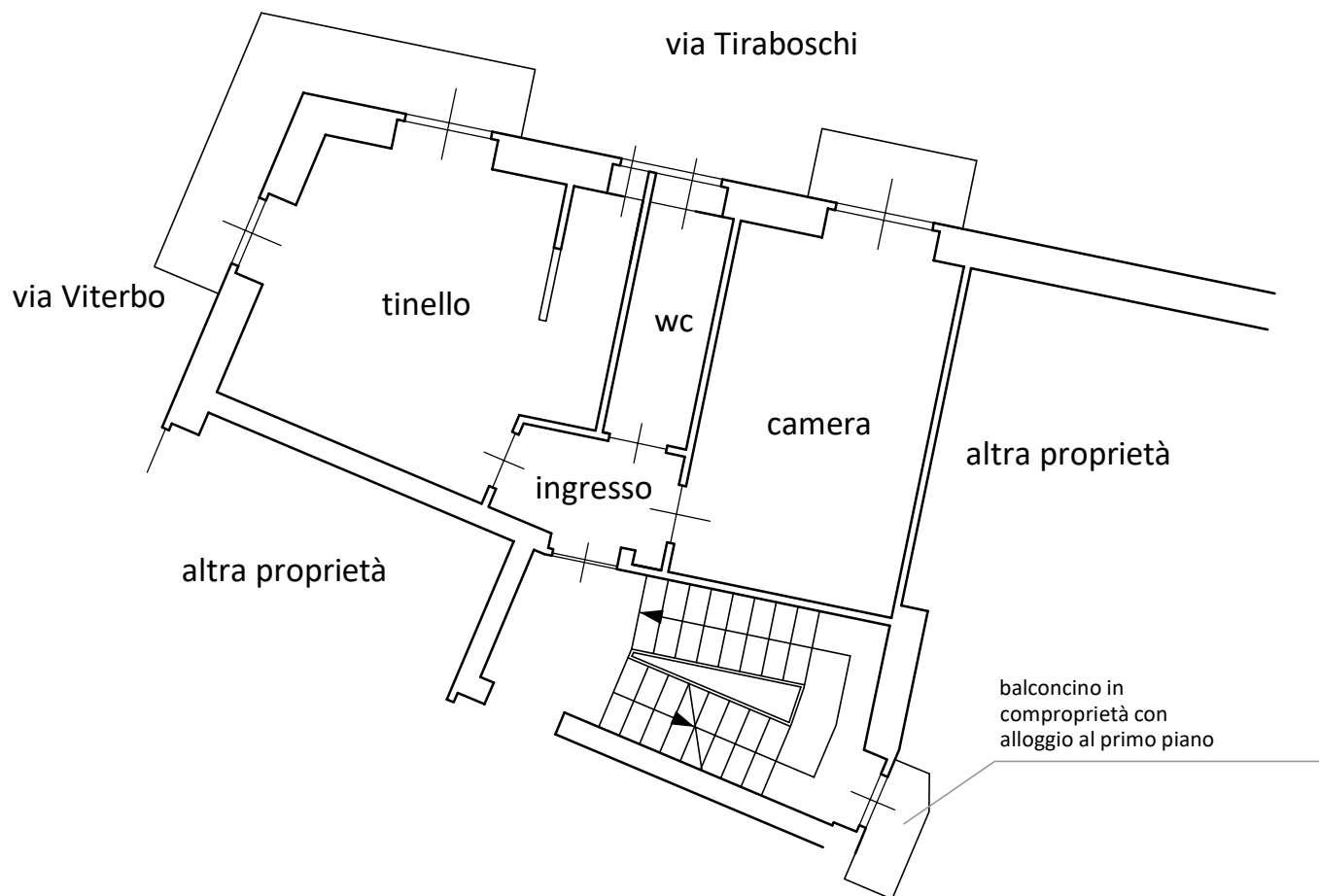
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Firma digitale

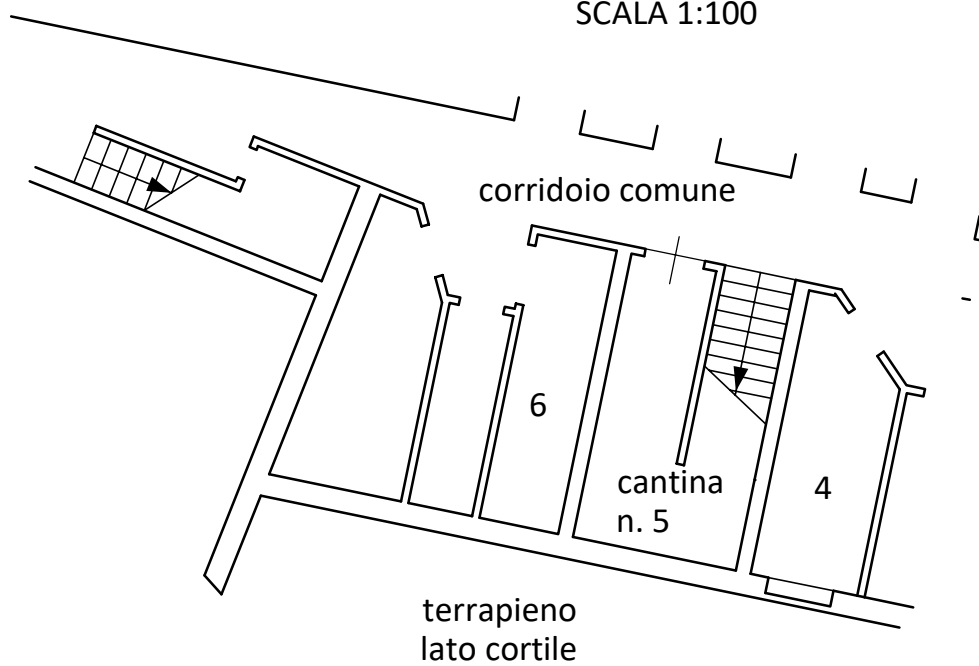
Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

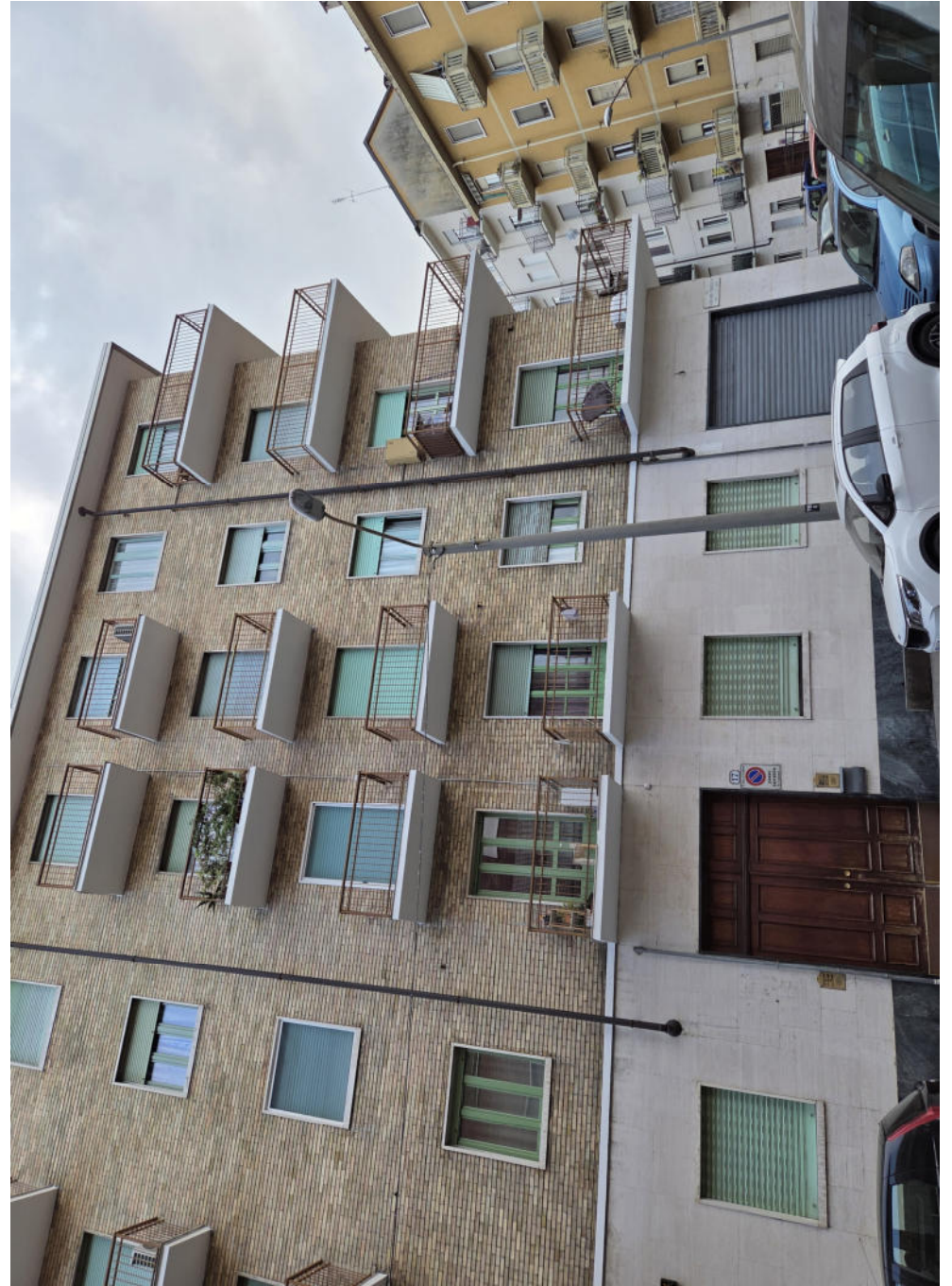
PIANTA PIANO TERZO
SCALA 1:100



PIANTA INTERRATO
SCALA 1:100









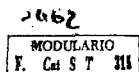












MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

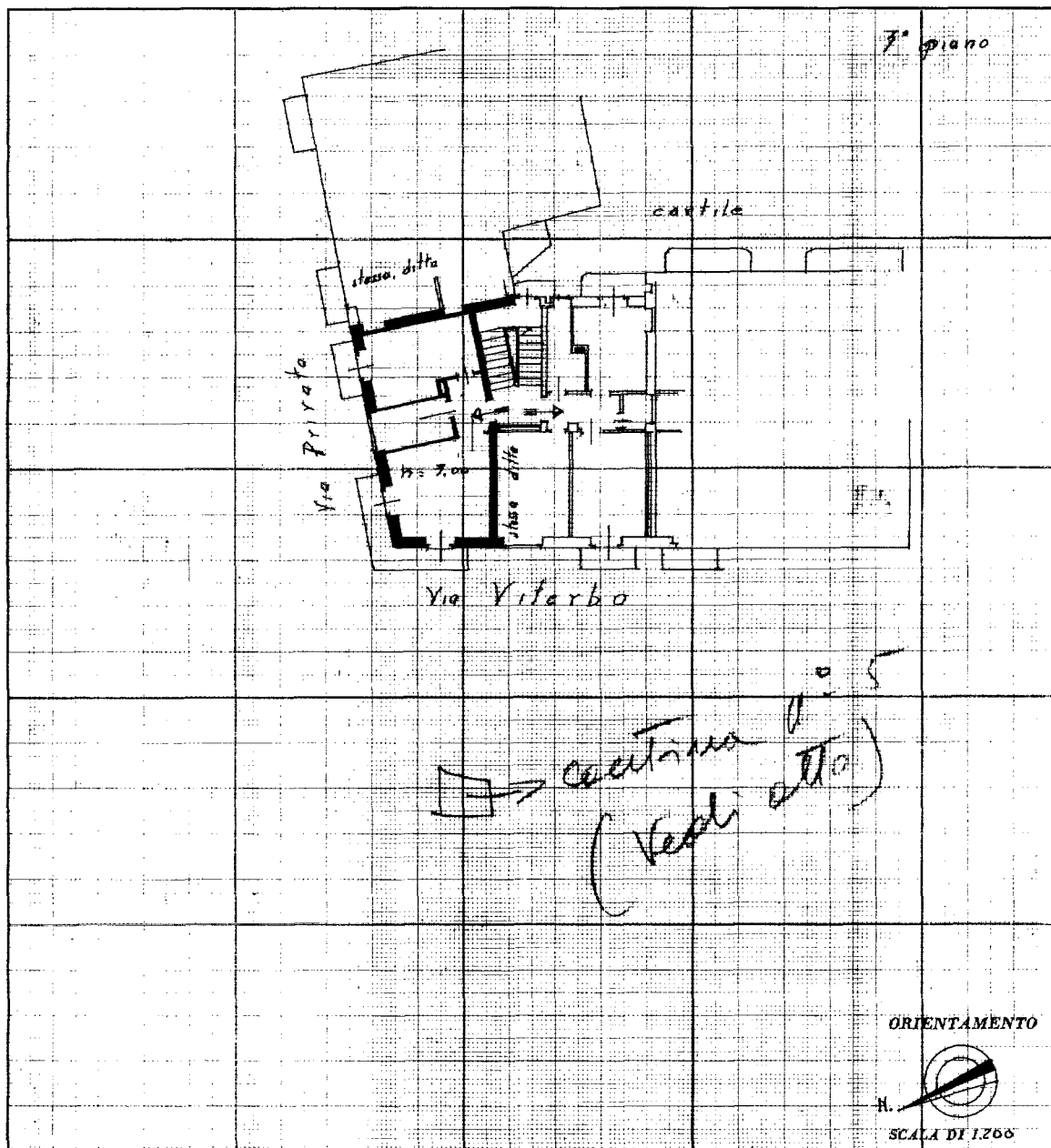
107 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1949, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Torino Via Privata-VIA TIRABOSCHI 17

Ditta cat. Adolfo PORILLO e Agostino Cristino

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

1. 6 GIU. 1964

17103

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Gian Carlo CAYOLLO

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Torino

DATA

Firma:

[Signature]

159

Repertorio numero 112793-38844

IMPOSTA DI BOLLO

IN BOLLO

AUT.D.R.E.
PIEMONTE

001724

N° 37378/88
DEL 20-3-1988MAGGIORE
TORINO

- DONAZIONE -

(su) locali dal signor ZUSSINI Lorenzo alla signora
LENTINI Roberta, valore lire 36.075.000

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila, addì ventinove gennaio in
Torino e nel mio studio al piano terreno in via Gia-
cinto Collegno numero 12/D

Avanti a me dottoressa Luisa QUAGLINO RINAUDO, No-
taio in Torino ed iscritto al Collegio Notarile del
Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo

ed alla presenza di:

- Taglietti Mirella, nota a Thal (Sizzera) il 2 agosto 1963
risultante a Trino in Lombardoglio 34, ripete

1
- Arzuffo Patrizia ⁴/₁ nota a Trino il 14 febbraio 1973, risultante
Trino con Vercelli 185, ripete

testimoni richiesti a me noti ed idonei a' sensi di
legge.

Sono comparsi i signori:

- ZUSSINI Lorenzo, nato a Chatillon l'8 aprile 1942,
residente a Torino via Lavazza 30, imprenditore, co-
dice fiscale ZSS LNZ 42D08 C294P, il quale dichiara
di essere legalmente separato

Reg.	5160'000
Trs.	1920'000
Cat.	960'000
IN.V.IM.	
TOTALE	8040'000

SERIE	NUMERO
1V	001246
I TRIBUTI A CARICO LIQUIDATI RISULTANO VERSATI CON MOD. F.23 - 1/10/80	



IL CAPO AREA
(Dirigente G. ZAMPELLA)

160

Mario Zuccato
Roberto

Todine Nobile
Maria Onofrio

- LENTINI Roberta, nata a Decimomannu il 20 ottobre 1960, residente a Torino via Tiraboschi 17, operaia, codice fiscale LNT RRT 60R60 D259J, la quale dichiara di essere nubile _____

delle cui identità personali sono io Notaio certo, i quali -presenti ed udienti i testi- stipulano quanto segue: _____

il signor ZUSSINI Lorenzo -presenti ed udienti i testi- dichiara di donare come irrevocabilmente ^{2/}/₂ _____

- D O N A - _____

alla signora LENTINI Roberta che accetta e riconoscente ringrazia, i seguenti locali ad esso donante pervenuti per acquisto dai signori coniugi GIORIO Claudio e RIZZI Ivana con atto rogito Notaio Mario Mazzola il 2 ottobre 1998 repertorio numero 104829/24885 registrato a Torino il 21 ottobre 1998 al numero 26998 _____

in TORINO via Tiraboschi 17 -diciasette- (già via Privata Tiraboschi 102 -centodue- interno 2-due-) angolo via Viterbo, scala "B" _____

-al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino e servizio, distinto con il numero 17 -diciasette- nella pianta del piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra,



161

NOTAIO DI SOLO
IN MOD. V. 1/10
AUT. D. R. E.
PIEMONTE
001723
N° 37378/98
DEL 20-3-1998
NOTAIO QUAGNINO LUISA
TORINO

fra i confini: via Viterbo, via Tiraboschi, alloggiamento 7 della scala A, vano scala, pianerottolo, appartamento 18 della scala B; _____

-al piano sotterraneo una cantina distinta con il numero 5 -cinque- nella pianta del piano contenuta nella succitata planimetria, fra i confini: cantina 6, corridoio comune, vano scala, cantina 4, cortile.

_____Dichiara la parte donante che quanto sopra donato risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 131252 foglio 54 mappale 960 subalterno 27 zona censuaria seconda, categoria A/3, classe terza, vani tre, rendita catastale lire 915.000 _____

Per la voltura catastale le parti danno atto che devono precedere le volture dipendenti: _____

-dall'atto rogito Notaio Mazzarino in data 20 gennaio 1984 repertorio numero 27989 registrato a Torino il 7 febbraio 1984 al numero 10958 _____

-dal succitato atto di provenienza _____

La donazione comprende i proporzionali diritti di millesimi quarantotto sulle parti condominiali e, in comunione con l'appartamento al piano primo, la proprietà del balconcino situato verso il cortile tra i piani secondo e terzo, a termini del regolamento di condominio; non invece la proprietà di vani di rimessa o spazi adibiti a parcheggio. _____

— I locali suddescritti vengono donati ed accettati ^{3/}per/a corpo, nello stato in cui si trovano, con tutte le relative accessioni, pertinenze, dipendenze, parti comuni, diritti, usi e servizi comuni; _____ con l'osservanza del regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Giovanni Battista Picco in data 14 novembre 1959 registrato a Torino il 4 dicembre 1959 al numero 11170, quale regolamento _____ la parte donataria dichiara di accettare e si impegna ad osservare per sè, suoi eredi od aventi causa, anche ai sensi dell'articolo 1341 Codice Civile, con possesso immediato, _____ e con le garanzie di legge. _____

— Per l'Ufficio del Registro le parti dichiarano in lire 96.975.000 — novantaseimilioni settemila _____ il valore della presente donazione, e la parte donante rinuncia ad ogni eventuale diritto di iscrizione di ipoteca legale, esonerando fin da ora il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità per la trascrizione del presente atto, senza nessuna iscrizione d'ufficio. _____

La parte donante da me ammonita ai sensi dell'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968 numero 15, attesta per gli effetti dell'articolo 4 della legge stessa: _____

-che la costruzione dell'edificio compendiante i locali oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; _____

-di aver denunciato il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione _____

___ Le parti dichiarano che non sono fra loro parenti e che questo è il primo trasferimento che avviene fra essi. _____

___ Le spese, tasse, dipendenti dal presente atto, sono a carico della parte donataria. _____

_____ Quest'atto da me ricevuto e dattiloscritto in parte da persona fida e per il resto scritto a mano da me su pagine *unifol* _____

unica di due fogli _____ è da me letto -sempre presenti ed udienti i testi- ai comparenti che lo approvano e con i testi e me lo firmano in ogni foglio. _____

1/ *olde' su' addi' di'* _____

2/ *olde' vinnu' capibianchi* _____

3/ *olde' pi'* _____

4/ *olde' Patrizia' addi' Morice'* _____

questo po-

stille questo po' di' incollato da me letto - sempre presenti ed udienti i testi - ai comparenti che lo approvano _____

Originale

Carta L. 60000
Scritture » 5000
Repertorio » 500
Onorario » 350.000
Cassa Not. »
Archivio » 35000

164

Fimmi Laura

Verdu Roberto

Totale L. 420500

Copia Registro

Carta L. 40000
Scritture » 5000
Onorario » 24000

Taphante Nicolette Teste

Mouge Onoude teste

Totale L. 69000

Copia od estratto p. voltura

Carta L. 40000
Scritture » 5000
Onorario » 24000

Totale L. 29000

Chia Medici Rulli



Trascritto a Colonna

1 - 24.2.2000 - 19 -

Reg. Gen. Vol. 6201

11 - 3700 - Registro

Part. Vol. 11

Esatte L. 110000

11 Conserv Firmato

11



Archivio Notarile Distrettuale di
TORINO

E' copia informatica conforme a documento analogico conservato in quest'Archivio Notarile,
rilasciata ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. n. 82/2005.

Si rilascia in carta libera per uso giudiziale -C.T.U. (R.G. n. 25988/2024 Tribunale di Torino).

Torino, 31 ottobre 2025

Riscossi € 33,00 con bolletta n. 8549 del 24.10.2025

Il conservatore delegato



Firmato digitalmente da
Bartolomeo Bove
C=IT



Repertorio N° 10180 _____ Atti N° 6301 _____

Repubblica Italiana

Rottamazione e regolamentazione di rapporti fra
le proprietà finitime site in Torino, via privata
Tirabolchi n. 102/2 angolo via Viterbo n. 102

— L'anno millenovecentocinquantaquattro ed
alli quattordici del mese di Novembre in Torino, nel mio
studio al primo piano mobile della casa di via
d. Prati 1.

Avanti me, dottor Pico Giovanni Battista, Notaio
in Torino, iscritto al collegio Notarile dei Distretti
Riuniti di Torino e Pinerolo, senza l'assistenza
dei testimoni per espressa rinuncia fattae dai
compareanti fra loro d'accordo e col mio consenso
a mente di legge,

— sono personalmente comparsi i signori:

PORRELLA Adolfo, nato a Luomiglia l'otto marzo
no millenovecentoundici, commerciante, residente
a Torino, via Volta n. 3;

NORESE Bruno, nato a San Salvatore Luomiglia
nato il ventisei gennaio millenovecentotto, residen-
te a Torino, via Suse 30, commerciante, non in
proprio ma quale procuratore speciale della signora
CRISTINO Argentina, nata a Bra il quattro maggio
millenovecentatré, casalinga, residente a Torino,

Legistrato • TORINO • 959
al N. 11170 Vol. 1
Esatto 1 millenovecento =
1900 di cui L. 1000 per imposta ipotecaria
L. DIRETTORE
(Melloni)

11170

della cui identità personale io notaio sono certo e faccio fede, i quali, con il presente atto, conven-
gono e stipulano quanto segue:

premessa

- che i signori coniugi Pirello Adolfo e Cristina Agostina, sono comproprietari in parti uguali dello stabile sito in Torino, via Viterbo 102 angolo via privata Tiratocchi n. 102 int. 2, edificato a cinque piani fuori terra tutti in linea, con un piano sotterraneo di cantine, e con basso fabbricato nel cortile, su terreno distinto in mappa al foglio 54, n. 286 6 posto alle seguenti convenne: a monte coniugi Salara e Dolmanet fratelli, a levante via Viterbo, a giorno anco via privata Tiratocchi, a ponente proprietà Bonola Laura;
- che l'apprezzamento di terreno su cui insiste l'edificio in oggetto, risulta perimetrato dalle lettere A B C D A nella planimetria generale che perizia constatazionale dei signori comparenti, loro e una sottorivisione, si allega al presente atto sotto la lettera A;
- che lo stabile predetto risulta meglio raffigu-
rato dalle piante dei piani sotterraneo, terreno,
primo, secondo, terzo e quarto, che perizia consta-
zionale dei signori comparenti loro e una sotto-



scrizione allego al presente atto rispettivamente sotto le lettere **B C D E F G H**;

- che, come emerge dalle piante come sopra alligate, lo stabile in oggetto è servito da tre scale delle quali una avente accesso indipendente da via Viterbo 102, e le altre due aventi accesso tramite l'androne carraio prospiciente la via privata Tirabonchi 102 int. 2;

- che intendendo addivvenire alla rendita frangiata del corpo di casa servito dalle scale con accesso dall'androne carraio, tratteneendosi gli attuali proprietari la porzione di casa con accesso dalla scala prospettante la via Viterbo ove è unita col c. n. 102, si rende necessaria:

- la lottizzazione dell'attuale unica proprietà in quattro distinti enti immobiliari e cioè:

a) casa di via privata Tirabonchi 102 int. 2, costituenda in condominio;

b) casa di via Viterbo 102;

c) corpo dei fumi fabbricati interni;

d) cortile da rimanere comune fra i lotti suddetti;

- la regolamentazione dei rapporti fra i lotti come sopra precisati;

- il deposito del regolamento di condominio dello stabile oggetto di rendite frangiate;

Tutto ciò premesso

e da valere come parte integrante e sostanziale
i signori Porrello Adolfo e Cristiano Agostina, sta-
tuiscono la lotterazione e regolamentazione
seguenti, le quali sono da rimanere premiu-
ti e vincolanti rispetto al regolamento di con-
dominio particolari di ciascun lotto, dovendo ad-
esse norme generali comunque far ricorso, ed
intendendosi esse avere il sopravvento e prefun-
za in ogni caso di dubbio od incertezza che nella
applicazione dei regolamenti particolari, si
potrà rincontrare e si debba verificare. —

T.

Lotterazione (determinazione dei singoli cor-
pi autonomi, tali per struttura e per destina-
zione degli attuali originari proprietari) —

Lotto A: casa di via⁴ Tiratorkhi 102 int. 2

casa di civile abitazione a cinque piani fuori
terra, tutti in linea, in fregio alla via privata
Tiratorkhi, con rivolta su via Kiterlo, arcate ac-
cesso pedonale e carroio dalla via privata Tira-
torkhi tramite archone carroio dal quale si
dipartono le due scale serventi l'edificio stesso.

Il sedime su cui insiste l'edificio, con piccola
porzione di cortile a cielo libero, e che qui viene



considerato come proprietà a se stante, è quello perimetrato dalle lettere A E F G H D A nella planimetria generale a scala 1:500 allegata al presente atto, detta area giusta il tipo di frazionamento elaborando dal geome. Alfonsa di Torino, dovrà rimanere distinta in mappa al foglio 54 con parte del numero 286⁵⁷ probabile nel ⁵⁷ posto alle seguenti coesure: a notte via privata Tinabonchi, a levante proprietà Banda Laura e cortile comune, o lotto D, a giorno detto cortile e lotto B, (casa di via Viterbo 102), a ponente via Viterbo⁶.
Lotto B: casa di via Viterbo 102:

casa di civile abitazione a cinque piani fuori terra tutti in linea, in fregio a via Viterbo, avente accesso pedonale diretto dalla scala propiziente la via Viterbo stessa, il sedime su cui insiste l'edificio, e che qui viene considerato proprietà a se stante, è quello perimetrato dalle lettere G M I C H G nelle citate planimetrie generali a scala 1:500; e detta area, giusta il tipo di frazionamento summenzionato, dovrà rimanere distinta in mappa al foglio 54 con parte del n. 286⁵⁷ ed è posta alle seguenti coesure: a ponente via Viterbo, a notte lotto A o casa di via Tinabonchi 102/2, a levante cortile comune

o lotto D/ a giorno proprietà dei coniugi Salama
superficie catastale are 1.54

Lotto "C": corpo dei fari fabbricati con annesso
dall'androne carrais di via Tiratorta

n. 102 int. 2:

corpo dei fari fabbricati ad un piano fuori terra,
costituito da quattro locali o boxes ^{9/10} accessi
sia pedonale che carrais, attorno l'androne car-
rais del lotto A, il sedime su cui insiste il cor-
po dei fari fabbricati in oggetto, e che qui viene
considerato a se stante è quello perimetrato dalle
lettere B ~~IM~~ N O P B nella planimetria generale
più volte menzionata, e detta area giusta il
tipo di frazionamento citato, dovrà rimanere
distinta in mappa al foglio 54 con parte del
numero 286 ed è posta alle seguenti convenne:

a levante proprietà Bauola Laura, a giorno pro-
prietà fratelli Dolusant e proprietà coniugi
Salama, a ponente ^{19/10} a notte cortile comune o lotto
D. Superficie catastale are 0.44 - sub. e

Lotto "D": cortile

area interna ai tre corpi di fabbrica suddetti, li-
bera da costruzioni e ricolata a non edificazio-
ne, perimetrata dalle lettere E F G ~~IM~~ N O P E
nella planimetria generale predetta, da rima-



vere distinta in mappa secondo il tipo di fra-
zionamento più volte citato al foglio 54 compa-
te del n. 286 e posta alle seguenti convenire:
a notte proprietà del lotto "A" casa di via Triato-
rchi 102/2, a levante proprietà Bouda Laura
e fari fabbricati o lotto "C", a giorno detti fari
fabbricati e ~~proprietà coniugi Salomoni~~ a ponente
lotto "B" casa di via Viterbo 102. Superficie
catastrale are 0,66 - probabile sut. d.

11°

Regolamentazione dei rapporti fra i lotti A B e C

Parti comuni

È comune fra i lotti A B e C nelle rispettive
proporzioni di:

- 65/100 (centesimi sessantacinque) per il lotto A -
casa di via Triatorchi 102 int. 2
- 32/100 (centesimi trentadue) per il lotto B - casa
di via Viterbo 102
- 3/100 (centesimi tre) per il lotto C - fari fabbri-
cati nel cortile;

il cortile, perimetrato dalle lettere E F G H M N O
P E nella planimetria generale costituente il lot-
to D della lottizzazione di cui al punto preceden-
te, meglio in diritto, la cui descrizione si in-
tende qui integralmente ripetuta e trasmessa.

Sono comuni tra il lotto "A" - casa di via privata Tnatorchi 102/2, ed il lotto "B" - casa di via Viterbo 102:

a) nelle rispettive proporzioni di:

- 66/100 (centoventi unantari) per il lotto "A"

- 34/100 (centoventi quattro) per il lotto "B",

l'impianto di riscaldamento centrale tecnica a nafta ivi compresi la caldaia, i radiatori di raccolta del combustibile ed accessori, il tutto fino al punto di diramazione nei due edifici e sistemato al piano sotterraneo del lotto "A" il quale rimane gravato, come meglio detto infra, della relativa servitù di assistenza e contenzione;

b) in parti uguali fra loro:

- il muro di fabbrica dividente le due proprietà;
Servitù

Servitù attive per i lotti C e B (fari fabbricati e casa di via Viterbo 102) e passive per il lotto A (casa di via privata Tnatorchi n. 102/2)

Lo stabile di via Tnatorchi 102/2 o lotto A è gravato:

- della servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia attraverso l'androne carroia a favore del corpo dei fari fabbricati o lotto "C";

- della servitù di passaggio carroia in via

eccezionale per traslochi, rifacimento materassi,
lavori edili, servizio pompieristico, a favore del
lotto "B" - casa di via Viterbo 102 - ed ancora per
le necessità relative ai sugori a piano terreno
facenti parte di detta casa; _____ 2/2

- della servitù perpetua di iuristexa e con-
tenua al piano sotterraneo della centrale termi-
ca comune con il lotto "B," ed a favore di questo
ultimo lotto; _____

- della servitù di iuristexa e contenua, sempre
a favore del lotto B, del contatore generale
dell'acqua potabile; _____

- della servitù di passaggio, ancora a favore
della casa di via Viterbo 102 per ispezioni al con-
tatore dell'acqua potabile e per il funzionamen-
to e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento.

Servitù reciproche fra i singoli lotti _____

I singoli lotti A B e C presi in considerazio-
ne sono gravati reciprocamente della servitù di
luce, ~~rendita~~^{III} prospetto, stillicidio, attrorren-
amenti di tubi, cavi, ecc., quali e quante di-
pendono dalla suddivisione in tre distinti enti
immobiliari di uno stabile già unico ed edi-
ficato in base a progetto unitario.

Fognature

Il lotto B - casa di via Trento 102 - è gravato del la servitù di passaggio attraverso le tubolari esistenti sul suo sedime delle acque liquide provenienti dal lotto A.

Deroghe alle distanze legali

Si intendono costituite tutte le deroghe alle distanze legali derivanti dalla lottizzazione come sopra effettuata, e pertanto nessuna eccezione in futuro i proprietari dei singoli lotti potranno opporre in merito allo stato di fatto in cui si trovano i lotti stessi.

Fatta salva l'attuale situazione di fatto di ciascun lotto, eventuali varianti da eseguirsi agli stessi, dovranno essere fatte col rispetto delle distanze legali in materia di costruzione.

Norma generale relativa alle servitù

Si intendono costituite col presente atto tutte le servitù, apparenti o non, continue o discontinue, anche se non enunciate sopra, e derivanti dalla lottizzazione sopraddetta.

Spese

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria e illuminazione della pubblica via e del lotto A nonché del cortile

Stefano Lotti
Nicola Sporus

[Signature]



costituente il lotto D, saranno a carico:

- 80/100 (ottanta centesimi) del lotto A - casa di via

Tinabonchi 102 int 2;

- 2/100 (centesimi otto) del lotto B - casa di via Titolo
102.

- 12/100 (centesimi dodici) del lotto C - corpo dei fari
fabbricati;

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'impianto di riscaldamento comune fra i lotti A e B saranno ripartite in proporzione alle quote di comproprietà. Le spese relative al riscaldamento dei due lotti saranno ripartite in base alla cubatura delle singole unità immobiliari.

I negozi a piano terreno, qualora siano destinati alla vendita di generi per i quali il riscaldamento è dannoso, o non concerno delle competenze Autorità Municipali, i proprietari di detti lotti dovranno partecipare nelle spese relative al riscaldamento, con una quota pari al 50% tenendo chiusi i radiatori.

Qualora un'unità immobiliare dei due lotti in oggetto A e B rimanesse vuota per l'intero periodo in cui viene praticato il riscaldamento, il proprietario di detta unità dovrà partecipare nelle

spese relative al riscaldamento stesso, nella misura del 33% tenendo chiusi i radiatori.

Il riscaldamento in via normale avrà inizio col 1° novembre e terminerà col 31 marzo di ciascun anno.

Tale termine potrà essere anticipato o prorogato qualora ne sia fatta richiesta da tanti comproprietari utenti che rappresentino almeno i sette decimi del volume riscaldato.

Le spese relative al consumo dell'acqua potabile saranno ripartite in base al numero delle persone normalmente occupanti le singole unità immobiliari costituenti nel loro complesso i lotti A e B. Qualora in futuro il lotto B si doterà di un contatore particolare, esso dovrà corrispondere le spese per l'acqua in base alla lettura del contatore stesso.

Le spese relative alla luce, ovvero illuminazione delle tre scale dei lotti A e B nel loro complesso, attualmente dotate di un unico contatore, dedotta la quota spese per l'illuminazione dell'androne comune, saranno a carico per due terzi del lotto A, e per un terzo del lotto B.

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle fognature del lotto



B, gravate della servitù di passaggio delle acque provenienti dal lotto A, saranno a carico dei singoli lotti in proporzione al numero dei punti in riti.

Le spese relative alla manutenzione della via privata Tirabonchi saranno a carico esclusivo del lotto A. ~~Amministratore~~
Amministrazione delle cose e servizi comuni fra i tre lotti A B e C.

L'amministrazione delle cose e servizi comuni dei tre lotti, quali derivanti dalla lottizzazione regolamentare in oggetto, saranno tenuti dalla amministrazione del lotto A, verso il quale i proprietari dei lotti B e C sono personalmente obbligati ad adempiere le loro obbligazioni entro quindici giorni dalla richiesta.

Nelle assemblee aventi per oggetto cose comuni fra i lotti B e C, dovranno intervenire anche i proprietari di questi lotti, i quali avranno diritto a tanti voti in proporzione alle quote di comproprietà. Preminenza della presente regolamentazione nei confronti del regolamento di condominio particolare.

La lottizzazione e regolamentazione in oggetto sono preminenti e vincolanti per il regolamento di condominio particolare di ciascun lotto A e B,

e ad essa lottizzazione e regolamentazione si dovrà ricorrere e prestare osservanza in ogni caso di dubbio od incertezza che si dovesse riscontrare in proposito di tempo nell'attuazione ed interpretazione delle norme condominiali.

Barri fabbricati a lotto "C"

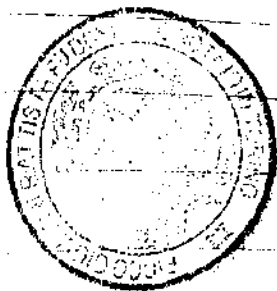
Si precisa sin d'ora che in caso di vendita frazionata dei barri fabbricati in oggetto, ciascun lotto avrà la proprietà del ruolo su cui esso insiste, della porzione di soletta che lo ricopre, e la comunione dei muri parti in confine con le proprietà vicine.

Le spese facenti carico al complesso dei barri fabbricati saranno suddivise fra i locali che lo compongono in proporzione alle loro superfici.

Suppressione del servizio di portineria

Il servizio di portineria esercitato per i tre lotti A, B e C, nei locali a piano terreno facenti parte della casa di via Trastevere 102/2, e precisamente nell'unità immobiliare distinta col n. 102 nella pianta del piano terreno, viene soppresso, epperanto tali locali rimangono liberi da ogni vincolo costituendo un'unità immobiliare libera.

A seguito di quanto sopra si precisa che i lotti



A-B e c. non hanno locali di portineria né di alloggio per il portiere.

Deposito del regolamento di condominio dello stabile in Torino, via Trabonchi n. 102/2

Signori componenti

mi presento richiedendovi di riceverlo in deposito per ogni conseguente effetto che di legge, il regolamento di condominio dell'edificio in Torino, via¹⁶ Trabonchi 102/2 angolo via V. terbo, quale regolamento dattilografato su diciannove pagine di cinque fogli, con le portille mette nella diciottesima, allego al presente atto sotto la lettera B¹⁶ per avere la lettura ad istanza dei componenti.

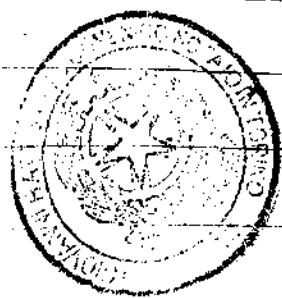
A richiesta dei componenti stessi allego altresì al presente atto prima e una sottorrigia, e rispettivamente sotto le lettere C D E F G H le piante del piano sotterraneo, terreno, primo, secondo, terzo e quarto.

Lo stabile oggetto del regolamento di condominio, costituisce il lotto A della lottizzazione di cui sopra, ed è da ritenere descritto come segue:

in Torino: via Trabonchi 102/2 angolo via V. terbo, ora di civile abitazione a cinque pia-

in fuori terra con un piano sotterraneo di ca-
tine, insistente sul terreno perimetrato dalle
lettere A E F G H I A nella planimetria generale
allegata al presente atto, da rimanere distin-
to in mappa al foglio 54 con parte del n. 286,
e posto alle seguenti coordinate: a monte via pri-
vata Tinalonchi, a levante proprietà Banca Ra-
na e cortile con la casa di via Viterbo 102 ed i
lami fabbricati nel cortile, a giorno detto cortile
e la casa di via Viterbo 102, a ponente via
Viterbo, con una superficie catastale di are
4.68, comprese ¹⁵ ed avendo tale casa una quota di
comproprietà pari a 65/100 (venticinque
cinque) sul cortile interno in mappa al foglio
54 n. 286 parte, perimetrato dalle lettere E
F G I L M N O P E nella planimetria predetta.
Dov'è riferimento al regolamento di condomi-
nio allegato si richiama le norme che sta-
tuirono.

a) le facoltà per i proprietari di locali al
piano terreno in tutti delle quali il propieta-
rio del locale distinto col n.° uno sulla pianta
del piano terreno, ha la facoltà di trasfor-
mare, senza il consenso dell'assemblea, e sen-
za autorizzazione alcuna, fatte salvo quelle





edilizie municipali, le attuali aperture verso
 ria, in porte, ingressi, e vetrine per negozi;
 mentre i proprietari dell'unità distinta col
 numero dodici, sempre nella pianta del piano
 terreno, hanno diritto di costruire una volat-
 ta dal balcone verso cortile, per l'accesso al
 cortile stesso, senza richiedere autorizzazione
 all'assemblea o all'amministratore, salvo i
 permessi edilizi di cui sopra;

b) le proprietà particolari costituite dai balconi
 verso cortile, con accesso dai ripiani della
 scala B, i quali appartengono ai proprietari ai
 proprietari degli alloggi ad un'aria sola, co-
 me sarà precisato nei singoli atti di trasfe-
 rimento;

Perché costi della lottizzazione, regolamento
 delle relazioni, deposito del regolamento
 di condominio, i signori coniugi Torello Ad-
 olfo e Cristina Agostina, consentano che il presente
 atto sia trascritto a loro favore e contro esone-
 rando da ogni responsabilità il signor doc-
 mentatore dei Registri Immobiliari.

Richiesto il notaio riceve questo atto da
 me redatto e mittito da persona di mia fiducia
 su diciassette pagine e poche righe di cinque

fogli, quale atto leggo ai componenti che approvandolo e confermandolo, mio notaio lo sottoscrive.

1/ via Volta n. 3, tale in forza di procura speciale a mio rogito in data tredici novembre millenovecentocinquanteore n. 10172 di repertorio, ritenuta nei miei minuti, omenare la lettura ad istanza dei componenti;

2/ È consentito l'uso del portone carraio per gli ingili di tutti e tre i lotti per biciclette condotte a mano e motociclette e motor scooter purché con motore spento e pure condotti a mano: ferme restando sempre le partecipazioni alle spese nella misura stabilita nel presente regolamento.

3/ c) La riserva del diritto di sopraelevazione dello stabile per cui tale diritto spetta, in deroga all'art 1127 C.C., ai signori coniugi Pirella car. A. dolfo e Cristina Agostina, con facoltà di unione a chiunque, senza dover corrispondere indennità alcuna ai condomini sottostanti, con diritto di allacciamento gratuito a tutti gli impianti igienico-sanitari di riscaldamento della casa necessari per la realizzazione della sopraelevazione stessa — 4/ privata —

5/ di ore 4.68 6/ superficie catastale ore 4.68 compresa la 10/

^{7/8} probabile sub. f. di ore 1.54 ^{9/8} e il lotto C ^{9/9} oltre la pernilina
^{10/10} lotto B e lotto D per piccolo tratto ^{11/11} ridotta
^{12/12} Le piante allegare al presente atto sotto le lettere CDEFGH,
^{13/13} e la planimetria generale formano parte integrante e sostanziale
del regolamento depositato ^{14/14} con postille sulle diciotten-
^{15/15} na e parte della diciannovesima ^{16/16} mezza via ^{17/17} mezza via Barchi
^{18/18} previa constatazione e firma dei comparanti e di me notaro. Si appaiono le cose
^{19/19} redici posti e da me notaro letti nel contesto dell'atto, delle quali la "ripetizione" delle
^{20/20} e la cancellatura di cinquantaquattro parole in gruppo e separate da "B, a" reghe,

Dr. F. J. J. J.
R. J. J. J.

buono in un



Trascritto in 11 fogli Spedite di Correo
al n. 27405 a. p. 33805 a. g.
12/12/1959

33

COSTINT 50	
Base	800
Frattumazione	800
Emenda	800
Supplemento	80
Suppl. p. coperto	2550
Costo totale	16980

33

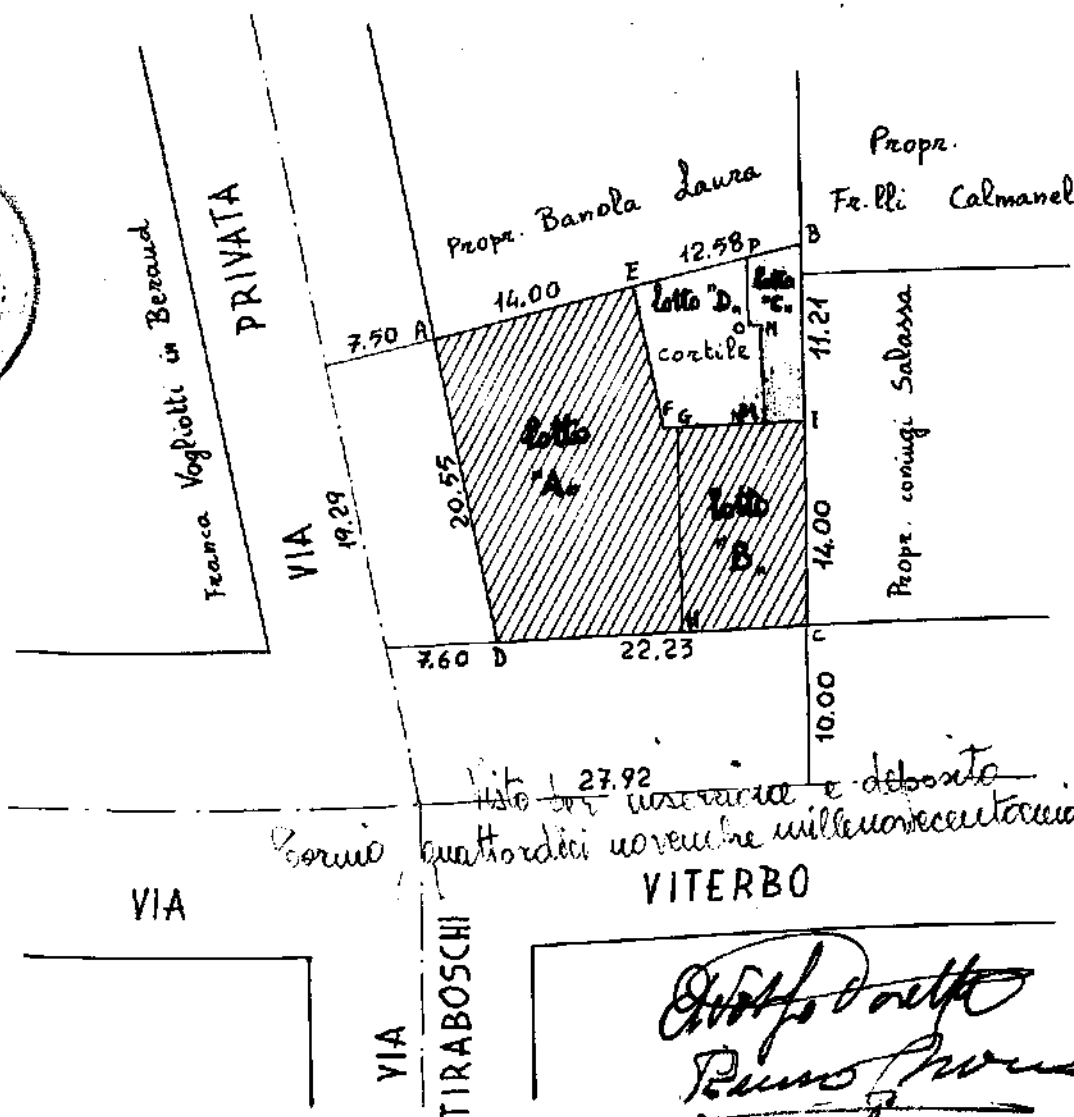
CONDOMINIO IN TORINO - VIA VITERBO n. 102

ANGOLO VIA PRIVATA n. 102/2

Allegato 1 all'atto n. 6301 di casinolo

PLANIMETRIA GENERALE

NORD



[Handwritten signatures]

SCALA 1:500





REGOLAMENTO

DI CONDOMINIO DELL'EDIFICIO IN TORINO, VIA PRIVATA
TIRABOSCHI 102/2 ANGOLO VIA VITERBO -

=====

P r e m e s s a

Il presente regolamento di condominio:

- nella prima parte : riporta la lottizzazione e la regolamentazione di rapporti fra le proprietà finiti=mo site in Torino, via privata Tiraboschi n.ro 102/2, angolo via Viterbo, via Viterbo 102, e bassi fabbrica=ti nel cortile, il tutto distinto in mappa al foglio 54 n.ro 286 sub. b e di proprietà dei signori coniugi Porello cav. Adolfo e Cristino Agostina, statuita contestualmente all'atto di deposito del presente regolamento di condominio con rogito notaio Picco ;

- nella parte seconda : il regolamento di condominio della casa di via privata Tiraboschi 102/2 angolo via Viterbo.

Integrano il presente regolamento di condominio :

- la planimetria generale della proprietà a scala 1:500;

- la pianta del piano sotterraneo dell'edificio oggetto del presente regolamento di condominio, la pianta del piano terreno dell'edificio di via privata Tiraboschi 102/2, via Viterbo 102 e bassi fabbricati nel cortile; le piante dei piani primo, secondo, terzo e quarto degli edifici di via privata Tiraboschi 102/2 e via Viterbo 102.

Dette planimetria e piante hanno valore puramente indicativo e pertanto nessuna eccezione potrà essere opposta dai futuri condomini comproprietari dello stabile, per eventuali differenze che si dovessero riscontrare tra lo stato di fatto in cui si trovano le singole unità immobiliari e le piante di esse rappresentative.

Le norme che seguono sono obbligatorie e vincolanti per tutti i proprietari, loro eredi ed aventi causa, nonché per gli eventuali locatari a qualsiasi titolo dello stabile in oggetto.

PARTE PRIMA

Stralcio dell'atto di lottizzazione, regolamentazione
di rapporti rogito notaio Picco contestuale all'atto
di deposito del presente regolamento =

Con l'atto suddetto venne statuita la lottizzazione della proprietà dei signori coniugi Porcello cav. Adolfo e Cristino Agostina, in Torino, via privata Tiraboschi 102/2 angolo via Viterbo, via Viterbo 102, e bassi fabbricati interni, il tutto in mappa al foglio 54 n. 286 sub. b, e la regolamentazione dei rapporti fra i singoli lotti, quale atto recita testualmente:

"Lottizzazione (determinazione dei singoli corpi autonomi, tali per struttura o per destinazione degli attuali originari proprietari) :

LOTTO A : casa di via Tiraboschi 102/2 angolo via

Viterbo:

casa di civile abitazione a cinque piani fuori terra, tutti in linea, in fregio alla via privata Tiraboschi con risvolto su via Viterbo, avente accesso pedonale e carraio dalla via privata predetta tramite androne carraio dal quale si dipartono le due scale serventi l'edificio stesso.

Il sedime su cui insiste l'edificio, con piccola porzione di cortile a cielo libero, e che qui viene considerato come proprietà a sé stante, è quello perimetrato dalle lettere A E F G H D A nella planimetria generale a scala 1:500, nella pianta del piano terreno allegata all'atto di deposito del presente regolamento di condominio, e detta area giusta il tipo di frazionamento elaborando dal geom. Abbona di Torino dovrà rimanere distinto in mappa al foglio 54 con parte del n. 286, e posto alle seguenti coerenze : a notte via privata Tiraboschi, a levante proprietà Banola Laura e cortile comune a lotto D, a giorno detto cortile ed il lotto B (casa di via Viterbo 102) a ponente via Viterbo, superficie catastale are 4.68 ~~compresa la mezza via~~

LOTTO B : casa di via Viterbo 102

casa di civile abitazione a cinque piani fuori terra tutti in linea, in fregio a via Viterbo, avente accesso pedonale diretto dalla scala prospiciente la via Viterbo stessa, il sedime su cui insiste l'edificio ^{1/1} che qui viene considerato proprietà a sé stante, è quello perimetrato dalle lettere G M I C H G nella

265


città planimetria generale a scala 1:500 e pianta
del piano terreno detta area, giusta il tipo di
frazionamento surmenzionato, dovrà rimanere distinta
in mappa al foglio 54 con parte del n.ro 286, ed è
posta alle seguenti coerenze : : a ponente via Viter-
bo, a notte lotto A (casa di via Tiraboschi 102 int.2)
a levante cortile comune o lotto D, ⁵/₅ a giorno pro=
prietà dei coniugi Salassa (superficie catastale are 1.54).

LOTTO C : corpo dei bassi fabbricati con accesso dal=
l'androne carraio di via Tiraboschi 102/2

corpo di bassi fabbricati ad un piano fuori terra,
costituito da quattro locali o box ⁶/₆ aventi accesso
sia pedonale che carraio, attraverso l'androne
carraio del lotto A, e sedime su cui insiste il corpo
dei bassi fabbricati in oggetto, e che qui viene
considerata come proprietà a sé stante, è quello peri-
metrato dalle lettere B I M N O P B nella planimetria
generale e pianta del piano terreno più volte menzio-
nate, e detta area giusta il tipo di frazionamento ci-
tato, dovrà rimanere distinta in mappa al foglio 54
con parte del n. 286 ed è posta alle seguenti coeren-
ze : a levante proprietà Banola Laura, a giorno pro=
prietà fratelli Colmanet e proprietà coniugi Salassa,
a ponente e a notte cortile comune o lotto D. (superfi-
cie catastale are ~~0.39~~ 0.44). -

LOTTO D : cortile

area interna ai tre corpi di fabbrica suddetti, libera
da costruzioni e vincolata a non edificazione, -----
----- perimetrata dalle lettere
E F G ~~I H~~ M N O P E nella planimetria generale e
pianta del piano terreno succitata, da rimanere di-
stinta in mappa secondo il tipo di frazionamento
più volte menzionato, al foglio 54 con parte del n.
286, e posta alle seguenti coerenze : a notte pro=
prietà del lotto A, casa di via Tiraboschi 102 int.2,
a levante proprietà Banola Laura e bassi fabbricati
o lotto C, a giorno detti bassi fabbricati e proprietà
coniugi Salassa, a ponente lotto B, casa di via Viterbo
102. (superficie catastale are ~~1.54~~ 0.66). =

REGOLAMENTAZIONE dei rapporti fra i lotti A - B e C

Parti comuni =

E' comune fra i lotti A - B e C, nelle rispettive
proporzioni di :

- 65/100 per il lotto A - casa di via Tiraboschi 102 int.2 - ;
- 32/100 per il lotto B - casa di via Viterbo 102 -;
- 3/100 per il lotto C - bassi fabbricati nel cortile: il cortile perimetrato dalle lettere E F G I L M N O P E nella planimetria generale e pianta del piano terreno, costituente il lotto D della lottizzazione di cui sopra, meglio ivi descritto, la cui descrizione si intende qui integralmente ripetuta e trascritta.

Sono comuni fra il lotto "A" - casa di via privata Tiraboschi 102/2 ed il lotto "B" - casa di via Viterbo 102- :

a) = nelle rispettive proporzioni di :

- 66/100 per il lotto A ;

- 34/100 per il lotto B ;

l'impianto di riscaldamento e centrale termica a nafta, ivi compresi la caldaia, i serbatoi di raccolta del combustibile ed accessori, il tutto sino al punto di diramazione nei due edifici, e sistemato al piano sotterraneo del lotto A, il quale rimane gravato, come meglio detto infra, della relativa servitù di insistenza e contenza;

b) = in parti uguali fra loro :

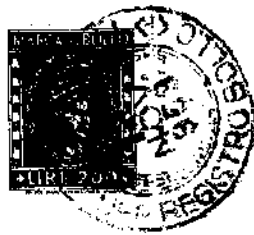
- il muro di fabbrica dividente le due proprietà;

Servitù

Servitù attive per i lotti C et B (bassi fabbricati e casa di via Viterbo 102), e passive per il lotto A (casa di via privata Tiraboschi 102/2) =

Lo stabile di via privata Tiraboschi 102/2 o lotto A, è gravato :

- della servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio attraverso l'androne carraio, a favore del corpo dei bassi fabbricati o lotto C;
- della servitù di passaggio carraio in via eccezionale per traslochi, rifacimento materassi, lavori edili, servizio pompiéristico a favore del lotto B - 4/24
- casa di via Viterbo 102- ed ancora per le necessità relative ai negozi a piano terreno facenti parte di detta casa;
- della servitù perpetua di insistenza e contenza al piano sotterraneo della centrale termica comune con il lotto B, ed a favore di quest'ultimo lotto;



- della servitù di insistenza e contenza sempre a favore del lotto B, del contatore generale dell'acqua potabile;
- della servitù di passaggio, ancora a favore della casa di via Viterbo 102 per ispezioni al contatore dell'acqua potabile e per il funzionamento e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento.

Servitù reciproche fra i singoli lotti

I singoli lotti A - B e C presi in considerazione sono gravati reciprocamente della servitù di luce, veduta, prospetto, stillicidio, attraversamenti di tubi, cavi, ecc..., quali e quante dipendono dalla suddivisione in tre distinti enti immobiliari di uno stabile già unico ed edificato in base a progetto unitario.

Fognature

Il lotto B - casa di via Viterbo 102 - è gravato della servitù di passaggio attraverso le tubolari insistenti sul suo sedime delle acque luride provenienti dal lotto A.

Deroghe alle distanze legali

Si intendono costituite tutte le deroghe alle distanze legali, derivanti dalla lottizzazione come sopra effettuata, e pertanto nessuna eccezione in futuro i proprietari dei singoli lotti potranno opporre in merito allo stato di fatto in cui si trovano i lotti stessi.

Fatta salva l'attuale situazione di fatto di ciascun lotto, eventuali varianti da eseguirsi agli stessi, dovranno essere fatte col rispetto delle distanze legali in materia di costruzione.

Norma generale relativa alle servitù =

Si intendono costituite col presente atto, tutte le servitù, apparenti o non, continue o discontinue, anche se non enunciate sopra, e derivanti dalla lottizzazione sopraddetta.

Spese

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria

che straordinaria ed illuminazione dell'androne carraio del lotto A, nonché del cortile costituente il lotto D, saranno a carico :

- per 1'80/100 del lotto A - casa di via Tiraboschi 102/2;
- per 1'8/100 del lotto B - casa di via Viterbo 102;
- per il 12/100 del lotto C - corpo dei bassi fabbricati;

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'impianto di riscaldamento comune fra i lotti A e B, saranno ripartite in proporzione alle quote di proprietà.

Le spese relative al riscaldamento, dei due lotti saranno ripartite in base alla cubatura delle singole unità immobiliari.

I negozi a piano terreno, qualora siano destinati alla vendita di generi per i quali il riscaldamento è dannoso, o non concesso dalle competenti Autorità Municipali, i proprietari di detti lotti dovranno partecipare nelle spese relative al riscaldamento con una quota pari al 33%, tenendo chiusi i radiatori.

Qualora un'unità immobiliare dei due lotti in oggetto A e B rimanesse vuota per l'intero periodo in cui viene praticato il riscaldamento, il proprietario di detta unità dovrà partecipare nelle spese relative al riscaldamento stesso, nella misura del 33% tenendo chiusi i radiatori.

Il riscaldamento in via normale avrà inizio col 1° novembre e termine col 31 marzo di ciascun anno. Tale termine potrà essere anticipato o prorogato qualora ne sia fatta richiesta da tanti comproprietari utenti che rappresentino almeno i sette decimi del volume riscaldato.

Le spese relative al consumo dell'acqua potabile saranno ripartite in base al numero delle persone normalmente occupanti le singole unità immobiliari costituenti nel loro complesso i lotti A e B.

Qualora in futuro il lotto B si dotasse di un contatore particolare, esso dovrà corrispondere le spese per l'acqua in base alla lettura del contatore stesso.

Le spese relative alla luce, ovvero illuminazione delle tre scale dei lotti A e B nel loro complesso, attualmente dotato di unico contatore, dedotta la quota spese, per l'illuminazione dell'androne carraio, saranno a carico per due terzi del lotto A, e per un terzo del lotto B.

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria



che straordinaria delle fognature del lotto B, gravate di servitù di passaggio delle acque provenienti dal lotto A, saranno a carico dei singoli lotti, in proporzione al numero dei punti serviti.

Le spese relative alla sistemazione della via privata, Tiraboschi, saranno a carico esclusivo del lotto

A

Amministrazione delle cose e servizi comuni fra i tre lotti A - B e C =

L'amministrazione delle cose e servizi comuni dei tre lotti, quali derivanti dalla lottizzazione e regolamentazione in oggetto saranno tenuti dall'amministratore, del lotto A, verso il quale i proprietari dei lotti B e C, sono personalmente obbligati ad adempiere le loro obbligazioni entro quindici giorni dalla richiesta.

Nelle assemblee aventi per oggetto cose comuni fra i lotti B e C, dovranno intervenire anche i proprietari di questi lotti, i quali avranno diritto a tanti voti in proporzione alle quote di comproprietà.

Preninenza della presente regolamentazione nei confronti dei regolamenti di condominio particolari =

La lottizzazione e regolamentazione in oggetto sono preminenti e vincolanti per il regolamento di condominio particolare, di ciascun lotto A e B, e ad essa lottizzazione e regolamentazione si dovrà ricorrere e prestare osservanza in ogni caso di dubbio ed incertezza che si dovesse riscontrare in prosieguo di tempo nell'attuazione ed interpretazione delle norme condominiali.

Bassi fabbricati o lotto C =

Si precisa sin d'ora che in caso di vendita frazionata dei bassi fabbricati in oggetto, ciascun lotto avrà la proprietà del suolo su cui esso insiste, della porzione di soletta che lo ricopre, e la comunione dei muri posti in confine con le proprietà viciniori.

Le spese facenti carico al complesso dei bassi fabbricati saranno suddivise fra i locali che lo compongono in proporzione alle loro superfici.

Soppressione del servizio di portineria =

Il servizio di portineria esercitato per i tre lotti A - B e C, nei locali a piano terreno facenti parte della casa di via privata Tiraboschi 102/2, e precisamente nell'unità immobiliare distinta col n.ro uno nella pianta del piano terreno, viene soppresso, epper- tanto tali locali rimangono liberi da ogni vincolo costituendo un'unità immobiliare libera.

A seguito di quanto sopra si precisa che i lotti A - B e C, non hanno locali di portineria né di alloggio per il portiere.

PARTE SECONDA . =

R E G O L A M E N T O

DI CONDOMINIO DELL'EDIFICIO IN TORINO, VIA PRIVATA TIRABOSCHI N.102/2 ANGOLO VIA VITERBO =

Parti comuni

Sono comuni indivisibili ed inalienabili fra tutti i condomini comproprietari dell'edificio in oggetto, nelle proporzioni stabilite dalla tabella pedissequa:

- a)=il terreno su cui sorge lo stabile, quale risulta perimetrato dalle lettere A E F G H D A nella planimetria generale a scala 1:500, allegata all'atto di deposito del presente regolamento di condominio;
- b)=la quota di comproprietà pari a 65/1000 sul cortile interno e lotto D, perimetrato dalle lettere E F G H M N O P E nella planimetria generale suddetta;
- c)=le fondamenta, precisandosi che quelle sui lati di levante e giorno sono comuni con le proprietà confinanti;
- d)=le strutture portanti in cemento armato e le murature portanti, con la precisazione di cui sopra;
- e)=tutte le murature interne esclusi i divisori tra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli alloggi, e divisori tra contigue unità immobiliari che sono proprietà comune dei condomini contigui;
- f)=l'androne carraio e la porzione di cortile ad esso retrostante, gli atrii di accesso alle scale, dipartentesi dall'androne carraio predetto;
- g)=le facciate comprese le ringhiere e parapetti dei balconi;
- h)=i condotti delle fognature bianche e nere sino al punto di allacciamento al collettore municipale;
- i)=le scale dal piano cantine ai piani superiori con le relative pareti, pavimenti, finestre esterne,



- impianto di illuminazione delle stesse;
- l)=i corridoi di disinpegno delle cantine al piano sotterraneo;
- m)=l'impianto di energia elettrica nella sua distribuzione generale, in conformità alle norme della società fornitrice, e sino ai contatori che sono di proprietà della società fornitrice stessa;
- n)=l'impianto del gas come sopra;
- o)=l'impianto dell'acqua costituito da tutte le reti di tubazione, di alimentazione, di distribuzione dell'acqua potabile, a partire dal punto di diramazione nell'edificio e fino al punto di immissione nei locali di proprietà dei singoli condomini;
- p)=i --- locali in cui ha sede l'impianto di riscaldamento comune con l'edificio di via Viterbo 102;
- q)=per la quota pari a 66/100 l'impianto di riscaldamento centrale termica, sistemato il tutto al piano sotterraneo dell'edificio;

~~r)=il diritto di sopraelevazione il quale in deroga all'art. 1127 c.c. potrà essere esercitato solo con il consenso unanime di tutti i condomini;~~

s)=tutti quei manufatti che servono all'uso ed al godimento comune (canali di gronda, tubi pluviali di discesa, canne per le spazzature, ecc...);

t)=il tetto ed il sottotetto;

La casa non é dotata di portineria né di alloggio per il portiere. _____ $\frac{3}{3}$

Proprietà particolari

I balconcini verso cortile con accesso dai ripiani della scala B, appartengono in proprietà ai proprietari degli alloggi ad un'aria sola come sarà precisato nei singoli atti di trasferimento. _____ $\frac{2}{2}$

Servitù

Si richiamano espressamente le servitù statuite nell'atto di lottizzazione, regolamentazione di rapporti contestuale a quello di deposito del presente regolamento di condominio, e riportato lo stralcio di tale atto nella prima parte del presente regolamento.

Vincoli

I muri di confine con le proprietà Banola Laura, c.gi Salassa, e f.lli Colmanet, oltre la manica di fabbricazione di mt.14, sono vincolati all'altezza di mt.4 dal piano del marciapiede stradale.

I condonini comproprietari dell'edificio in oggetto dovranno intervenire a semplice richiesta e gratuitamente, col concorso dei proprietari degli stabili confinanti, e nei confronti della Città di Torino, in tutti quegli atti di sottomissione e di vincolo, che fossero richiesti dalle competenti Autorità, per il rilascio dei permessi di costruzione, abitazione, occupazione dell'edificio condominiale, nonché dell'edificio di via Viterbo 102 e dei bassi fabbricati nel cortile.

Spese

Le spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni, costituenti proprietà comune condominiale, dovranno essere ripartite -- fra i condonini in base alla proporzione di cui alla tabella pedissequa.

Tra dette spese comuni vanno incluse quelle per la esecuzione di lavori di rafforzamento, riparazione dei muri maestri, pilastri portanti, dalle fondazioni alla loro sommità, in qualunque zona dell'edificio tali lavori occorranzo; le riparazioni alle superfici, rivestimenti, cornicioni dei prospetti esterni, canoni e tributi, presenti e futuri, imposti per qualsiasi causa sul fabbricato e che abbiano carattere di generalità.

Scale, loro illuminazione e pulizia

Le spese relative all'illuminazione, pulizia delle scale, manutenzione ordinaria saranno ripartite fra i condonini nelle proporzioni stabilite dalla tabella pedissequa, le spese di manutenzione straordinaria (cambio gradini, verniciatura, ecc...) delle scale stesse, saranno a carico dei condonini che le usano in conformità al disposto dell'art. 1124 C.C.

Spese relative al riscaldamento =

Per quanto riguarda le spese relative al riscaldamento si rinvia a quanto precisato nell'atto di regolamentazione rogito notaio Picco più volte menzionato, e riportato nella prima parte del presente regolamento.

Spese relative ai solai

Le spese relative alla riparazione dei solai saranno ripartite secondo quanto determinato dall'art. 1125 C.C.

Spese relative all'acqua potabile

Le spese relative all'acqua potabile, quale risulta dalla lettura del contatore generale, e per la quota parte facente carico all'edificio, saranno ripartite fra i condonini in base al numero delle persone, normalmente occupanti le singole unità immobiliari.

Spese riguardanti i singoli condonini =

Ogni condonino dell'edificio deve sopportare le spese riguardanti gli infissi sistemati nell'unità immobiliare di sua proprietà, e così saranno a suo carico in via esemplificativa e non tassativa le spese per la rottura dei radiatori, bagni, lavabi, ecc....

Responsabilità dei condonini =

Ogni condonino è tenuto responsabile a norma di legge dei danni subiti dalle cose comuni per fatto o colpa sua o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.

Diritti ed obblighi

I condonini sono investiti di tutti i poteri e privilegi inerenti alla proprietà e sotto l'osservanza del presente regolamento condominiale.

Ogni condonino è tenuto a comunicare per iscritto all'amministratore, il suo domicilio in difetto di che si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà.

Il condonino subentrante è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'amministratore le proprie generalità.

Il condonino prima di apportare alle cose comuni le modificazioni previste dall'art. 1102 del C.C. deve darne comunicazione scritta all'amministratore od in sua mancanza agli altri condonini.

Ogni condonino si obbliga per sé, suoi aventi causa a non destinare i locali di sua proprietà nel sottoterraneo ad altro uso, che non sia quello di semplice cantina.

Ogni condonino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condonini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterarne il decoro. A richiesta dell'amministratore e previo avviso deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi,

a verifiche ed a lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso e gli impianti comuni, devono darne comunicazione per iscritto all'amministratore fermo restando il disposto dell'art. 1122 C.C.

Divieti

E' fatto espresso divieto:

a)=di destinare gli alloggi ed i locali della casa ad uso laboratorio molto rumoroso, agenzie di pegno, sanatori, cliniche per malattie infettive o contagiose, sale da ballo, scuole di qualsiasi tipo, sia diurne che serali, sedi di partiti ed in genere a qualsivoglia altro uso e destinazione che sia contrario al decoro dello stabile.

E' ammesso l'esercizio per studio di medico.

b)=di battere tappeti, materassi, abiti, ecc... prima delle ore otto — e dopo le ore ventidue, salvo più restrittive disposizioni dei regolamenti municipali e delle autorità;

c)=di spaccare legna, carbone od altro nelle camere, nei corridoi, negli anditi, sui balconi o comunque all'infuori del luogo opportunamente designato (cantina);

d)=di suonare pianoforti o altri strumenti e fare comunque rumori fastidiosi prima delle ore otto e dopo le ore ventiquattro, nonché ballare o dare feste da ballo, senza aver prima ottenuto speciale autorizzazione dell'amministratore;

e)=di collocare casse di fiori e piante sui balconi, finestre, se non muniti di ripari fissi che ne impediscano la caduta, e che siano incassati in recipienti che evitino ogni stillicidio;

f)=di concedere in affitto singole camere vuote o arredate, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'amministratore;

g)=di occupare anche solo temporaneamente, in qualunque modo e per qualunque scopo i locali di uso e proprietà comune; depositare materiale sui balconi e finestre ed in genere di eseguire opere anche se a carattere provvisorio negli spazi di proprietà od uso comune, nonché di fare lavori che possano comunque danneggiare l'edificio o comprometterne la sta-



bilità, impedire visuali, alterare l'estetica ed arrecare in qualsiasi modo molestia o danno immediato o conseguente al condominio od ai singoli condomini ed ai vicini.

L'occupazione delle cose comuni potrà tuttavia essere ammessa, quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini nel qual caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse per parte degli altri condomini.

=====

h)=di fare sui balconi nuove costruzioni, casotti, verande od altro, anche a carattere provvisorio ed anche se autorizzate dall'Autorità, senza la preventiva approvazione del condominio;

=====

i)=di depositare o trattenere nei locali della casa anche se non comuni, sostanze emananti esalazioni sgradevoli;

l)=di danneggiare o ostruire le canne da camino e le condutture di esalazioni provenienti dai locali inferiori;

Amministrazione e rappresentanza =

Gli organi di rappresentanza e amministrazione del condominio sono : l'amministratore e l'assemblea.

L'amministratore é nominato dall'assemblea.

Egli dura in carica un anno ed é rieleggibile, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea dei condomini.

All'amministratore sono attribuite tutte le funzioni e i compiti relativi all'amministrazione del condominio, per l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, per la disciplina dei servizi comuni, per la tenuta degli atti e dei documenti contabili, per la compilazione dei preventivi di spese e dei rendiconti di gestione da sottoporre all'assemblea per i riparti fra i condomini, per l'amministrazione dei fondi comuni, e per tutte le altre mansioni attribuitegli dalla legge.

Spetta all'amministratore di stabilire le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni e quelle relative alla disciplina della casa, sempre in relazione alle disposizioni del presente regolamento.

Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri,

sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami referentesi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore per iscritto.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre.

Per provvedere alla gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo annuo mediante versamento da parte dei singoli condomini, di una quota di contributo in proporzione ai millesimi di proprietà e secondo le modalità stabilite dall'assemblea.

Analogamente potrà essere provveduto per la costituzione di un fondo di riserva per le opere di manutenzione straordinaria e per le altre esigenze speciali imprevedibili.

Ogni condomino deve provvedere al versamento delle somme risultanti a suo debito in base al bilancio consuntivo della gestione approvato dall'assemblea.

Così pure dovrà versare le quote di anticipi risultanti a suo carico in base al bilancio preventivo di spese, sia per la gestione ordinaria che straordinaria e per la costituzione del fondo di riserva.

I versamenti devono essere fatti dai singoli condomini entro 15 giorni dalla deliberazione e comunicazione dell'amministratore.

Il condomino è costituito in mora senza uopo di alcuna intimazione per il solo fatto del pagamento alla scadenza stabilita. Ogni versamento anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica.

Sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo nei pagamenti.

Tutte le spese - sia ripetibili che non ripetibili - di un eventuale giudizio per ottenere il pagamento coattivo, saranno a totale carico del condomino inadempiente.

L'assemblea dei condomini nominerà pure un Consiglio dei condomini costituito da tre persone scelte fra i condomini stessi, i quali presteranno gratuitamente la loro opera.

Assemblea =

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria una volta all'anno non oltre i tre mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame



e l'approvazione del rendiconto annuale e del bilancio preventivo delle spese, per la nomina dell'amministratore e la determinazione della retribuzione, per la discussione e le deliberazioni sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno.

L'assemblea si riunisce in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due ----- condomini che rappresentino non meno di un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale ai condomini da inviarsi per lettera raccomandata al domicilio dichiarato almeno otto giorni prima della data fissata.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea, nonché la data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 C.C.

In caso di urgenza per la convocazione dell'assemblea straordinaria è consentita la comunicazione mediante lettera a mano (con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione) con preavviso di soli tre giorni.

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'amministratore con delega scritta in calce all'avviso di convocazione; non sono però ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

Disposizioni finali

Gli eventuali reclami che riguardino il condominio dovranno essere rivolti per iscritto all'amministratore; egli si darà carico di esaminarli e istruirli a secondo della loro importanza, dandone poi esito agli interessati.

Insorgendo vertenze o dissidi fra i condomini, ovvero fra questi e l'amministratore, ciascuna parte interessata dovrà tentare un amichevole componimento rivolgendosi al Consiglio condominiale, prima di adire all'Autorità Giudiziaria.

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento potranno essere stabilite delle sanzioni pecuniarie nei nodi e termini deliberati dall'assemblea dei condomini.

L'ammontare delle sanzioni sarà sempre devoluto

al fondo comune del condominio.

Per quanto non é disposto dal presente regolamento e per quanto non é in contrasto con le norme di esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

Stanno buoni
Adolfo J. J. J.
JS



[Faint, mostly illegible text, possibly a continuation of the regulation or a separate document, separated by a diagonal line.]

TABELLA MILLESIMALE

quote comproprietà, concorso spese generali, diritto
e voti nelle assemblee condominiali =

Piano	Indicazione della proprietà	Millesimi	
		Per unità Imm.	Per Piano

=====

Scala "A" Mill.426

<u>Terreno</u>	Alloggio n.1	62	62
<u>Primo</u>	2	48	94
	3	46	
<u>Secondo</u>	4	48	94
	5	46	
<u>Terzo</u>	6	46	90
	7	44	
<u>Quarto</u>	8	44	86
	9	42	

SCALA "B" Mill.574

<u>Terreno</u>	Negozi	10	65	138
		11	28	
		12	45	
<u>Primo</u>		13	50	113
		14	63	
<u>Secondo</u>		15	50	113
		16	63	
<u>Terzo</u>		17	48	108
		18	60	
<u>Quarto</u>		19	45	102
		20	57	

Totale M/M

1000

1000

=====

1/1 con piccola porzione di cortile.....u.s.

2/2 Facoltà per proprietari di unità immobiliari a piano terreno =

Il proprietario del locale distinto col n.ro uno nella pianta del piano terreno, ha la facoltà di trasformare, senza il consenso dell'assemblea, e senza autorizzazione alcuna, fatte salve quelle edilizie municipali, le attuali aperture verso via in porte - ingresso, e vetrine per negozi, mentre i proprietari dell'unità immobiliare distinta col n.ro dodici nella detta pianta hanno diritto di costruire una scaletta dal balconcino verso cortile per l'accesso al cortile stesso, senza richiedere autorizzazione all'assemblea o all'amministratore salvi i permessi edilizi di cui sopra.....u.s.

3/3 Riserva del diritto di sopraelevazione =

Il diritto di sopraelevazione dello stabile, in deroga all'art.1127 C.C. spetta ai signori coniugi Porello cav. Adolfo e Cristino Agostina; con facoltà di cessione a chicchessia, senza dover corrispondere indennità alcuna ai condomini sottostanti, con diritto di allacciamento gratuito a tutti gli impianti igienico-sanitari di riscaldamento della casa necessari per la realizzazione della sopraelevazione stessa.....u.s.

4/4 E' consentito l'uso del portone carraio per gli inquilini di tutti e tre i lotti per biciclette condotte a mano e motociclette, e motoscooter purché con motore spento e pure condotti a mano : ferme restando sempre le partecipazioni alle spese nella misura stabilita nel presente regolamento.....u.s.

$\frac{5}{6}$ e il 100 C. $\frac{5}{6}$ e la parsimonia

Si approvano le sei occorrenze possibili e la cancellatura di cinquantacinque parole e quattro numeri.

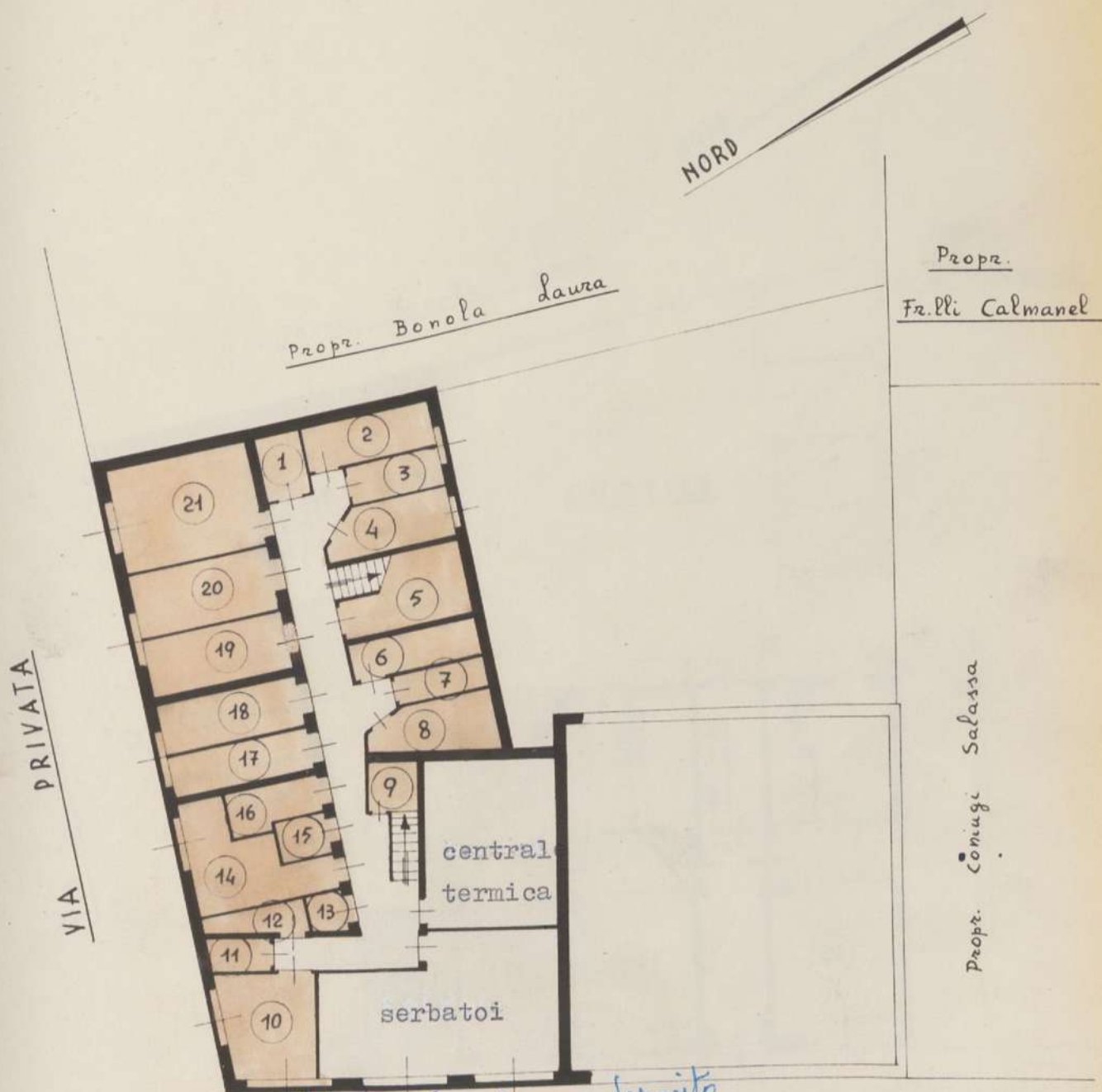


Iste per inserzione e deposito
 bonario, quattordici novembre millesimocentoquarantasei

Wotffo detto
 detto
 detto



PIANTA SOTTERRANEO



Visto per inserzione e deposito.
Comis, quattordici novembre millecinquecentocinquantaquattro

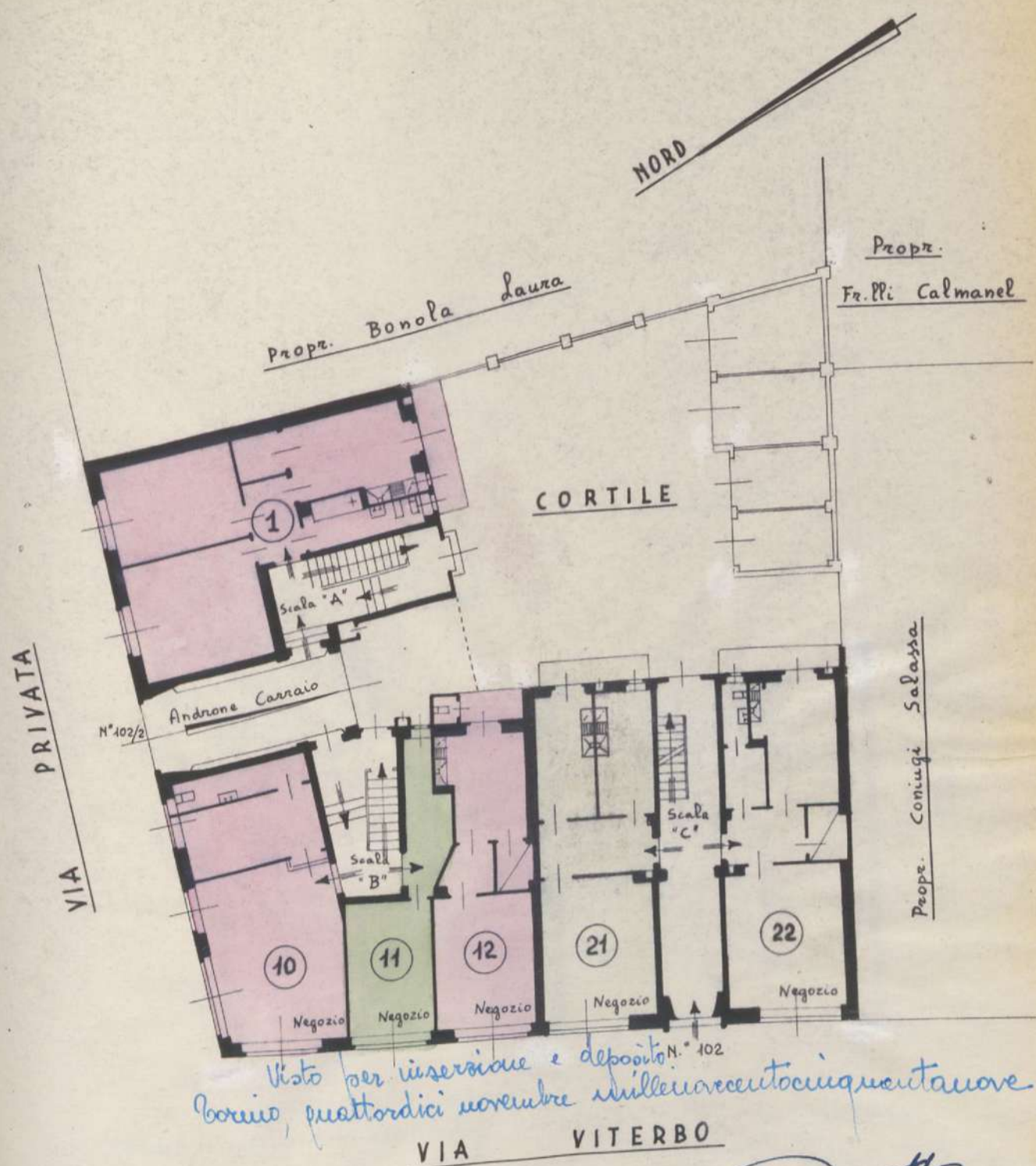
VIA VITERBO



Handwritten signatures:
Dott. [illegible]
[illegible]
[illegible]

SCALA 1:200

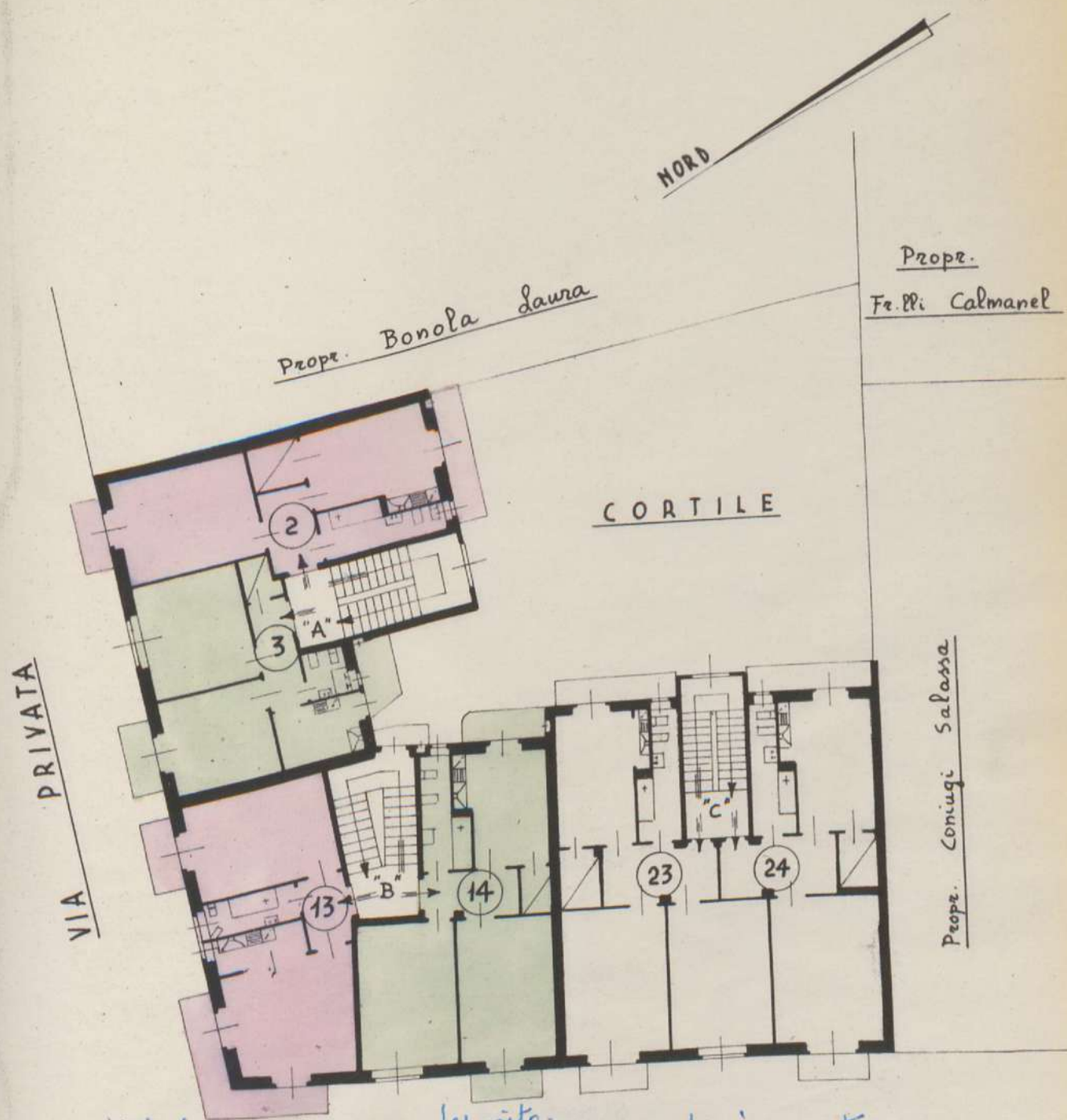
PIANTA PIANO TERRENO



Stefano
Russo
Stefano

SCALA 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



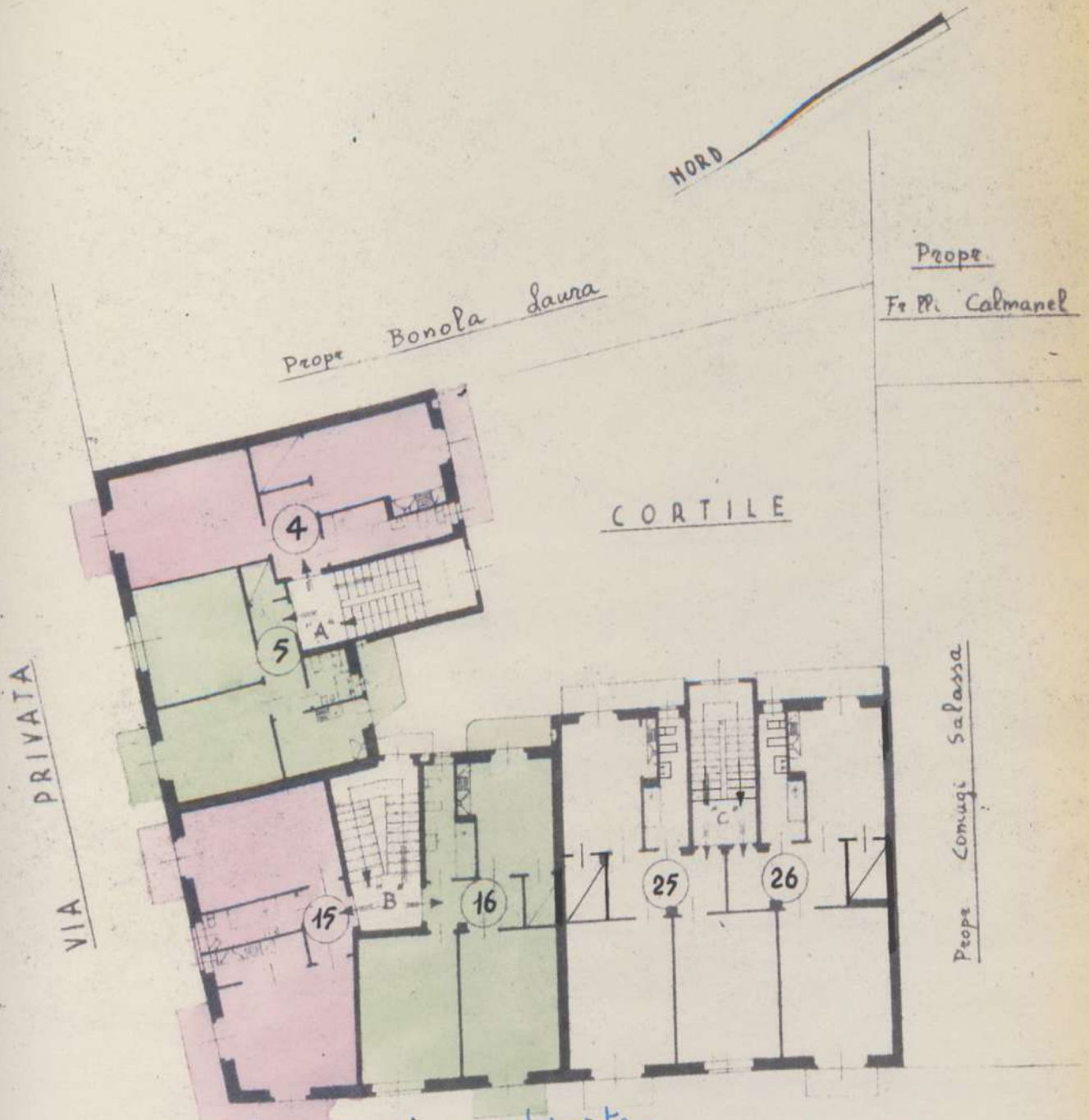
Visto per inserzione e deposito
Società, quattordici novembre millesettecentocinquanta nove
VIA VITERBO



Wolfo Dorelli
Barro
truffa un ad

SCALA 1:200

PIANTA PIANO SECONDO



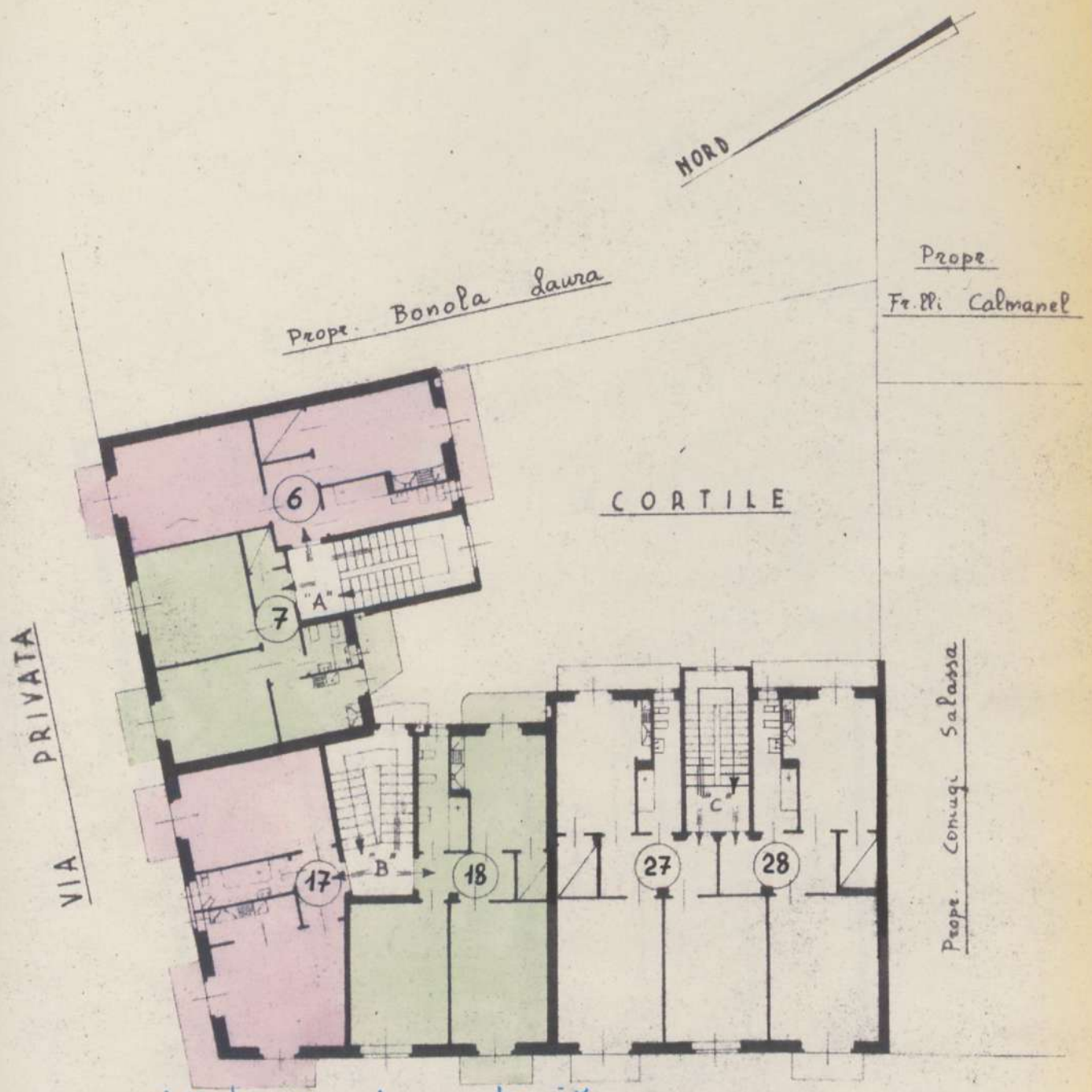
Visto per uersione e deposito -
Corrivo, quattordici novembe millenovecentocinquanta nove
VIA VITERBO



Stefano D'Amico
Bevigi
Bevigi

SCALA 1:200

PIANTA PIANO TERZO



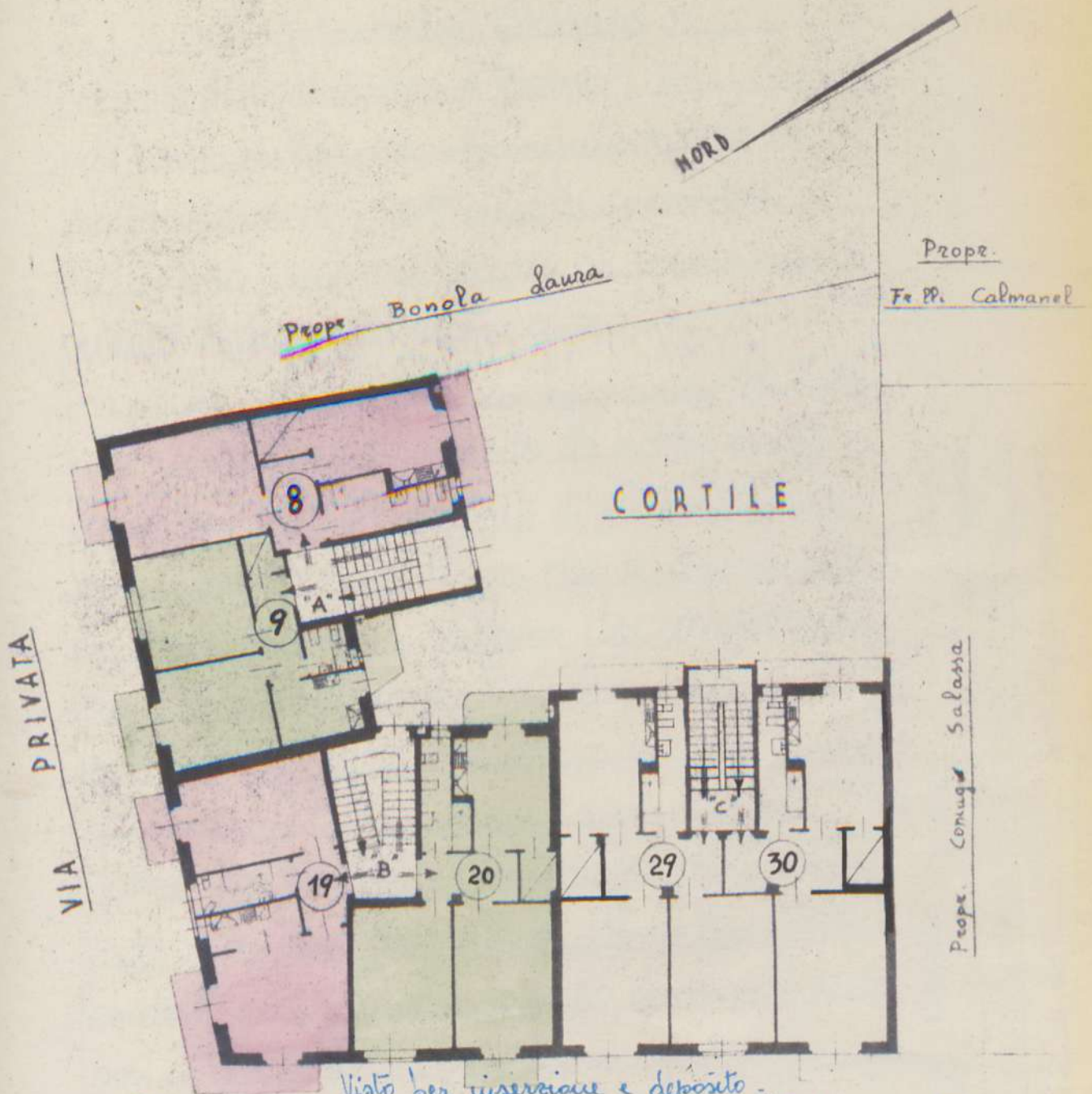
Visto per inserzione e deposito
Corneo, quattordici novembre mille novecentocinquanta nove
VIA VITERBO



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

SCALA 1:200

PIANTA PIANO QUARTO



Visto per versazione e deposito
Corrispo, quattordici milleduecentocinquanta lire

VIA VITERBO



Roberto
Russo
transf. ut

SCALA 1:200



Archivio Notarile Distrettuale di
TORINO

E' copia informatica di documento analogico: atto di lottizzazione e deposito regolamento di condominio con allegata planimetria (All."A"), regolamento di condominio (All."B") e planimetrie (All. da "C" a "H") , conservato in quest'Archivio Notarile e rilasciata ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. n. 82/2005.

Si avverte che le planimetrie possono non corrispondere per misure e dimensioni agli originali e non ne riportano l' eventuale colorazione.

Imposta di bollo assolta in modalità virtuale.

Torino, 20 aprile 2018

Riscossi € 107,50 con bolletta n. 3170 del 13 aprile 2018.

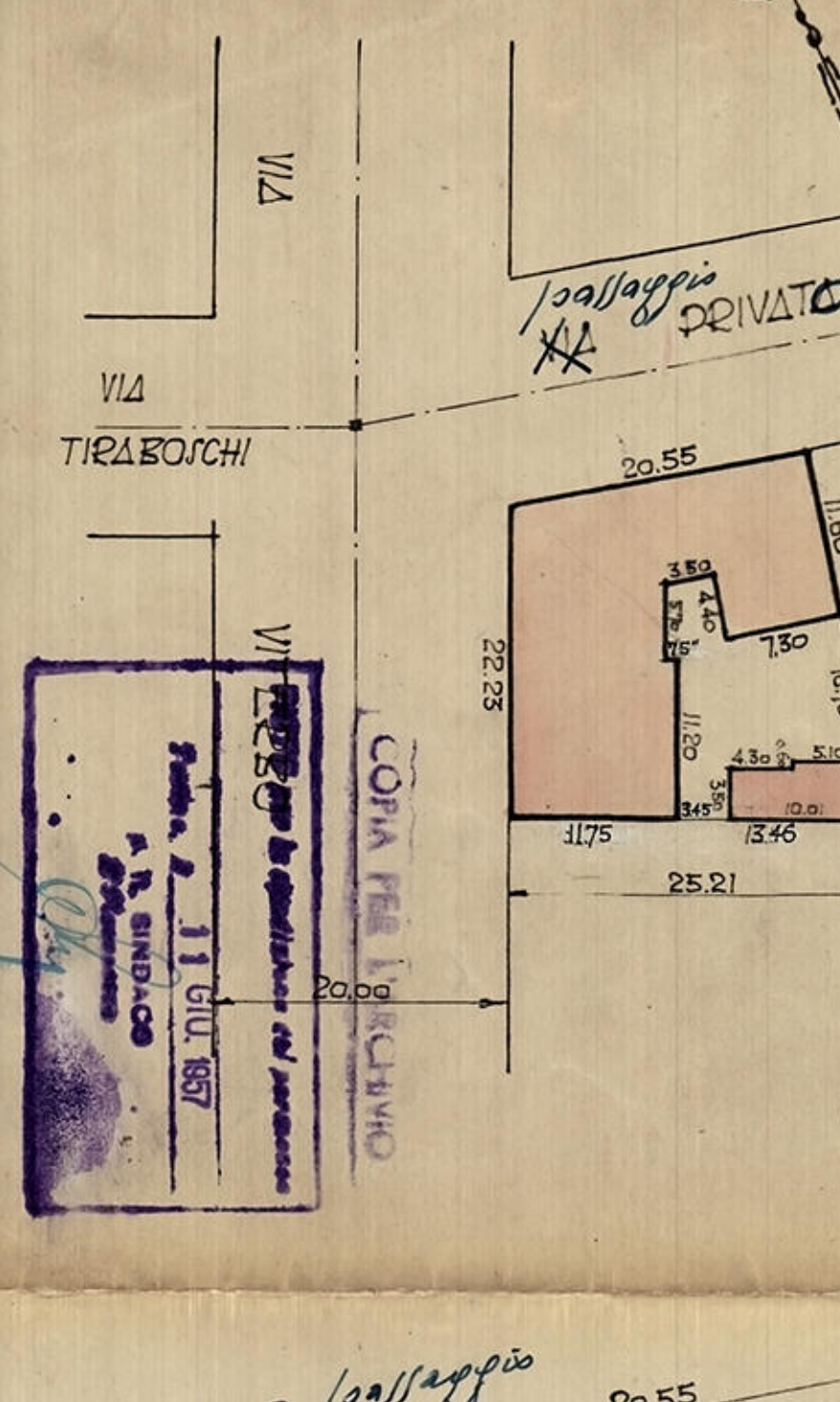
Il conservatore delegato

CAV. ADOLFO DORELLO

PROGETTO DI CASA CIVILE CON MURO DI CINTA DA ERIGERI IN TETTO. VIA VITERBO ANGOLO VIA PRIVATA

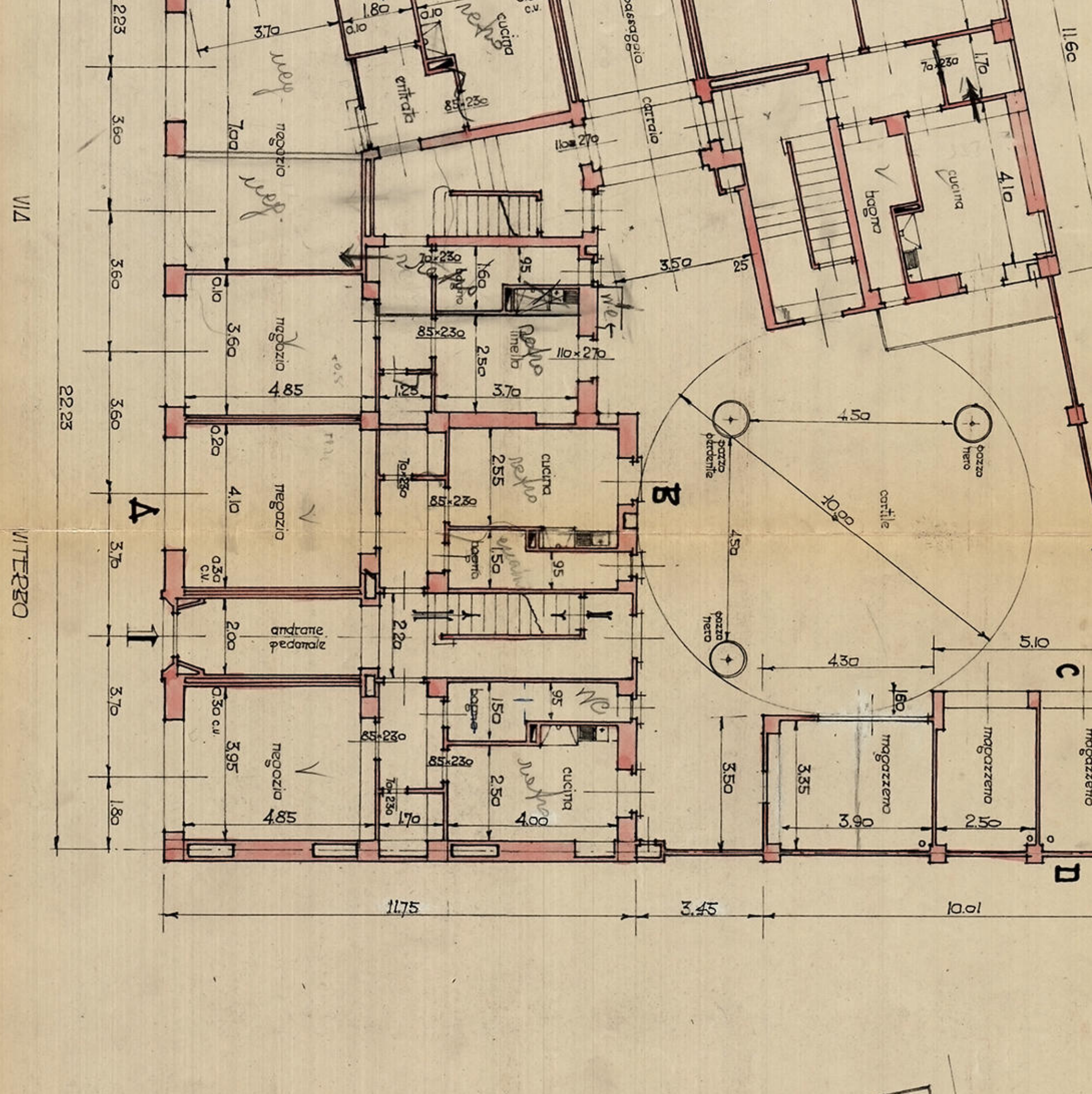
SCALA 1:100

PLANIMETRIA GENERALE 1:500
Archivio Edilizio Anno 1951 foglio 692

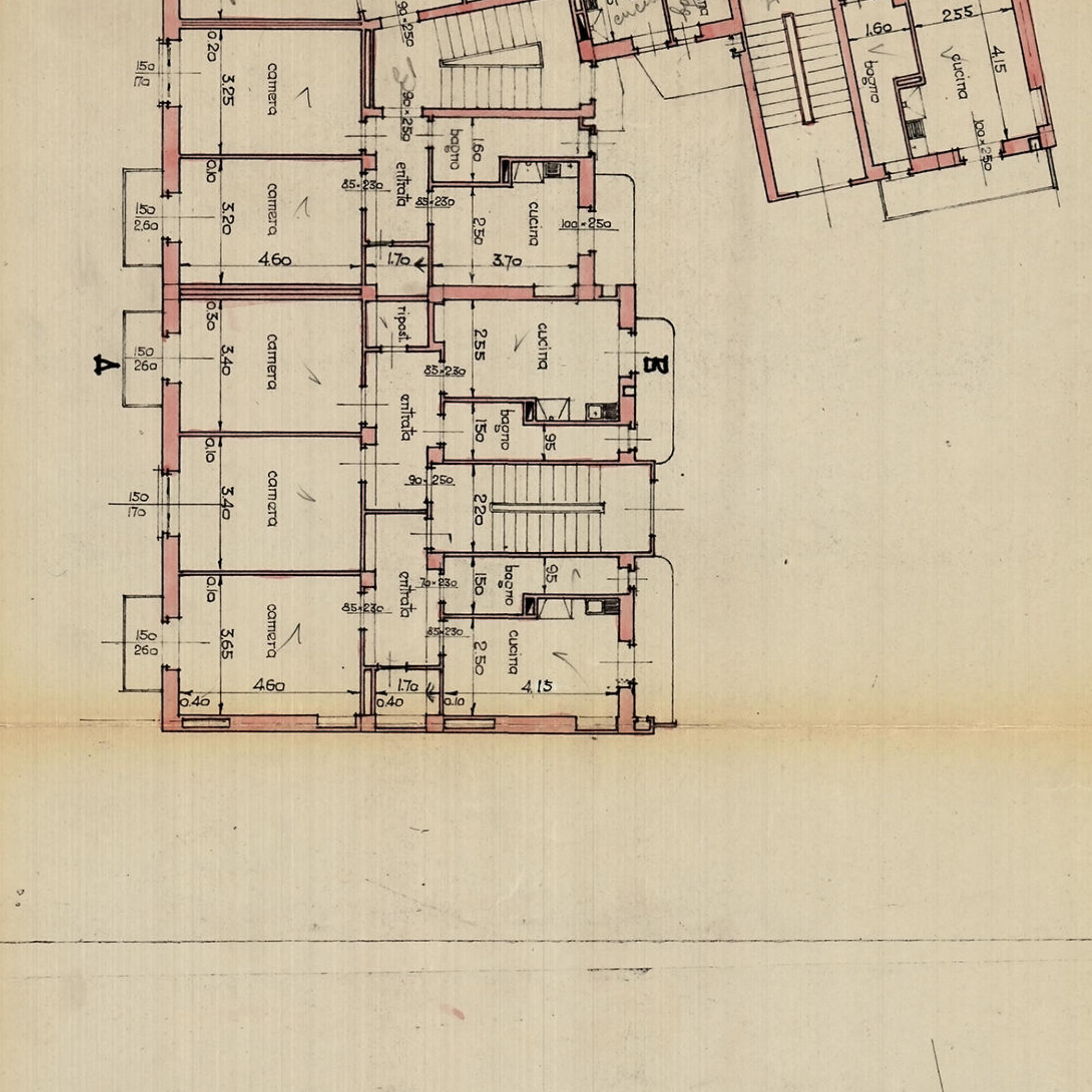


PROGETTO E DIREZIONE DEL LAVORO
Ing. *Adolfo Dorello*
Arch. *Adolfo Dorello*
Arch. *Adolfo Dorello*

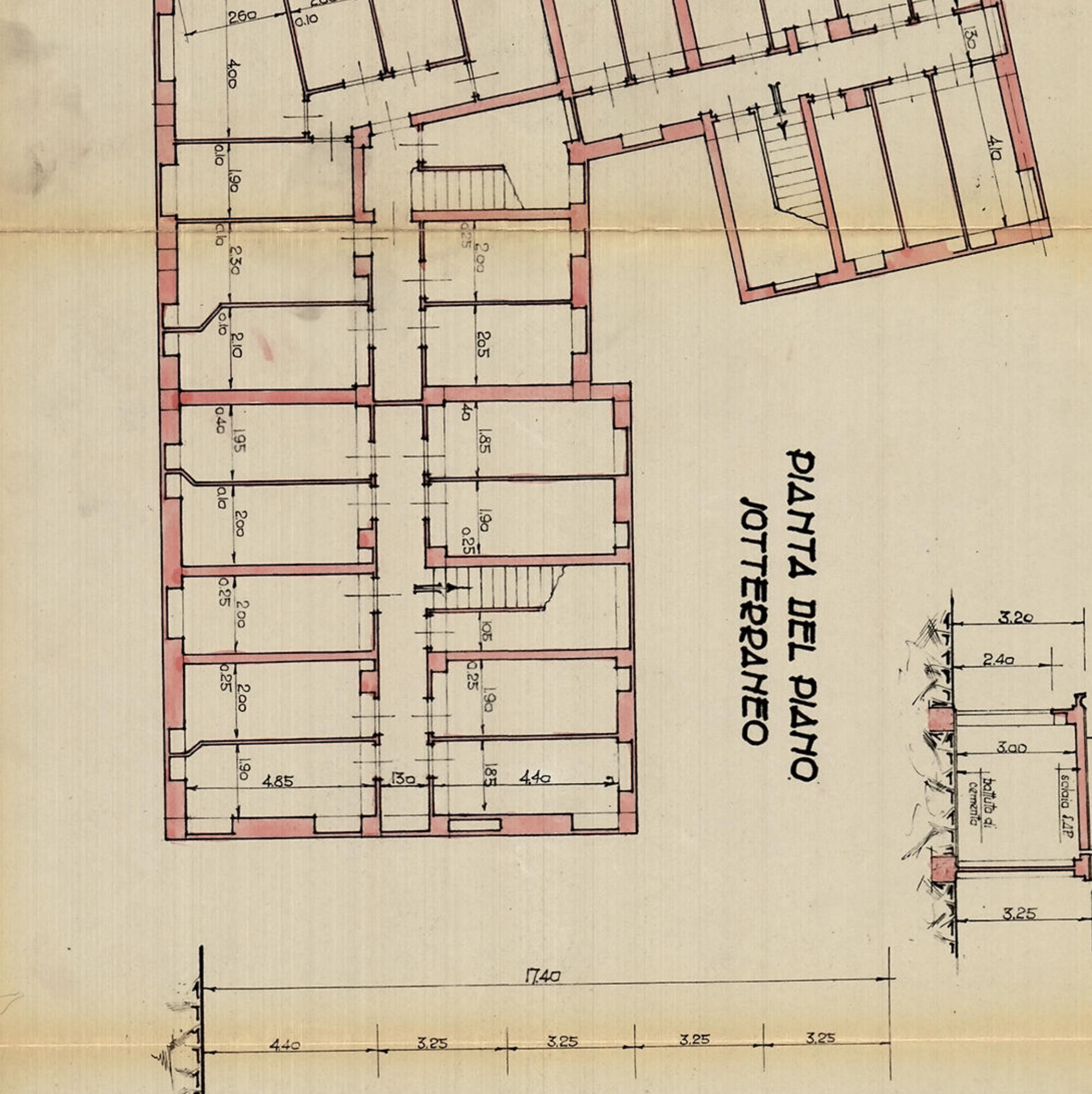
PIANTA DEL PIANO TERRENO



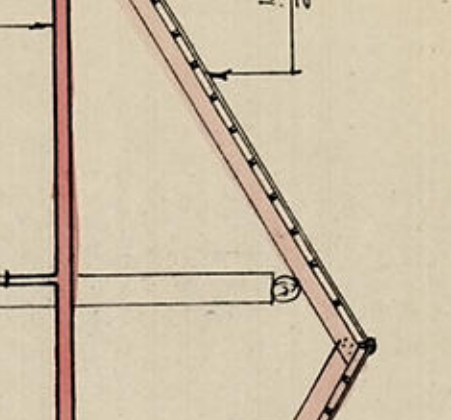
PIANTA DEI PIANI SUPERIORI



PIANTA DEL PIANO LOTTERANEO



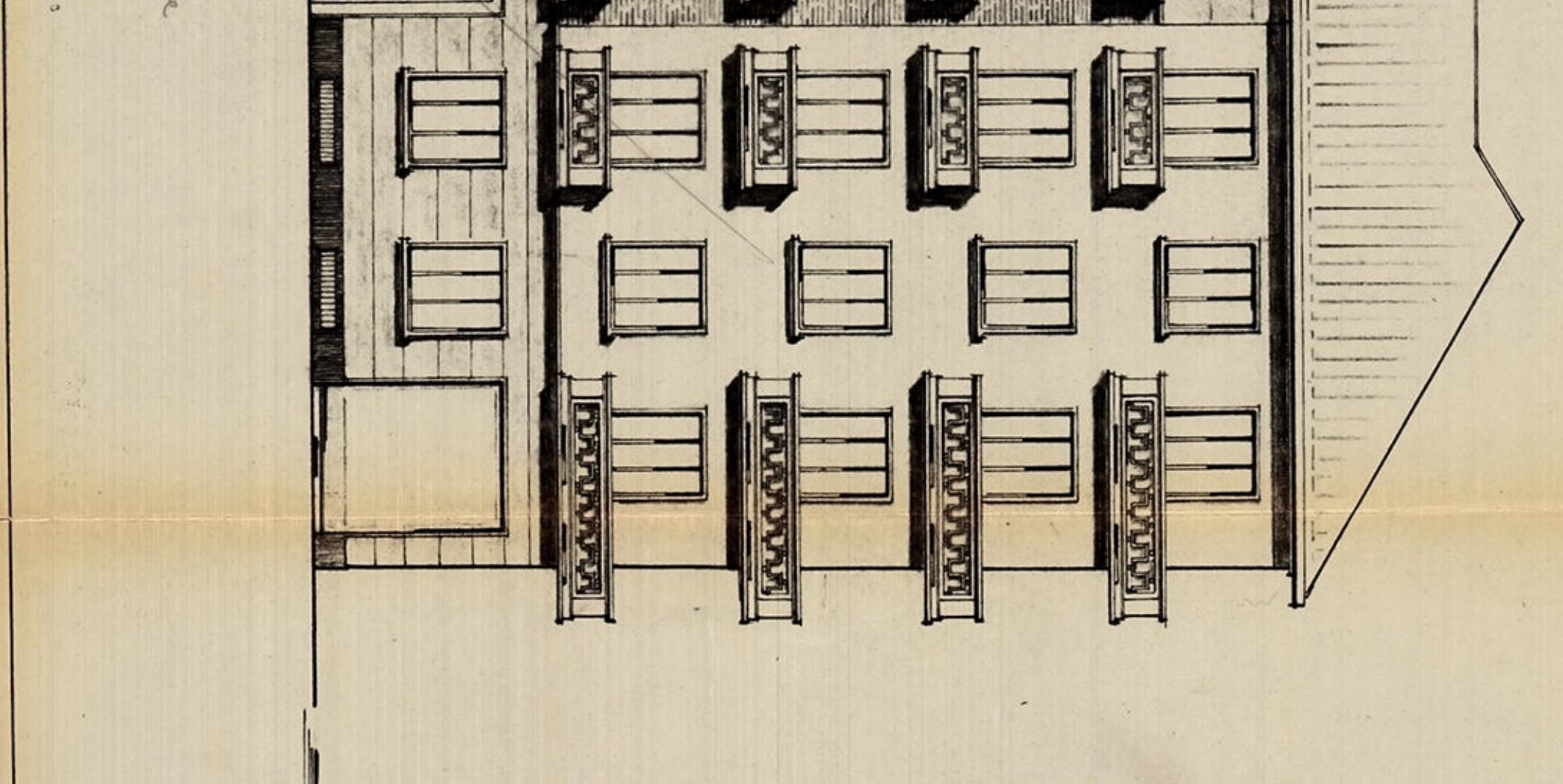
SEZIONE CD



SEZIONE AB



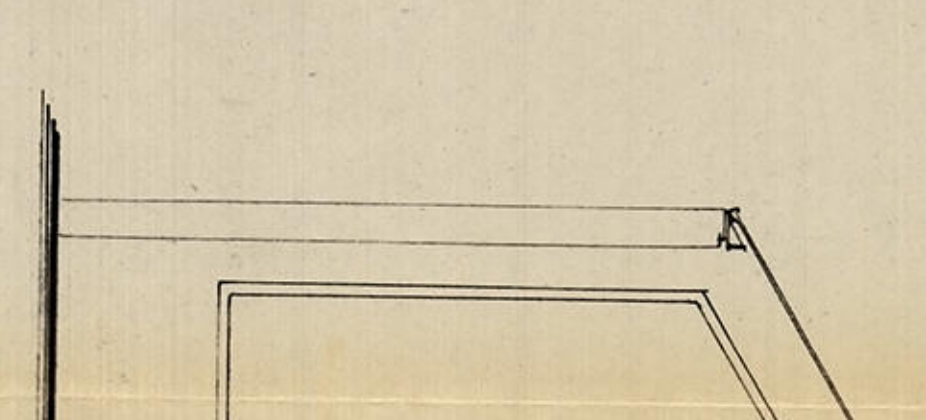
PROSPETTO VERSO LA VIA PRIVATA



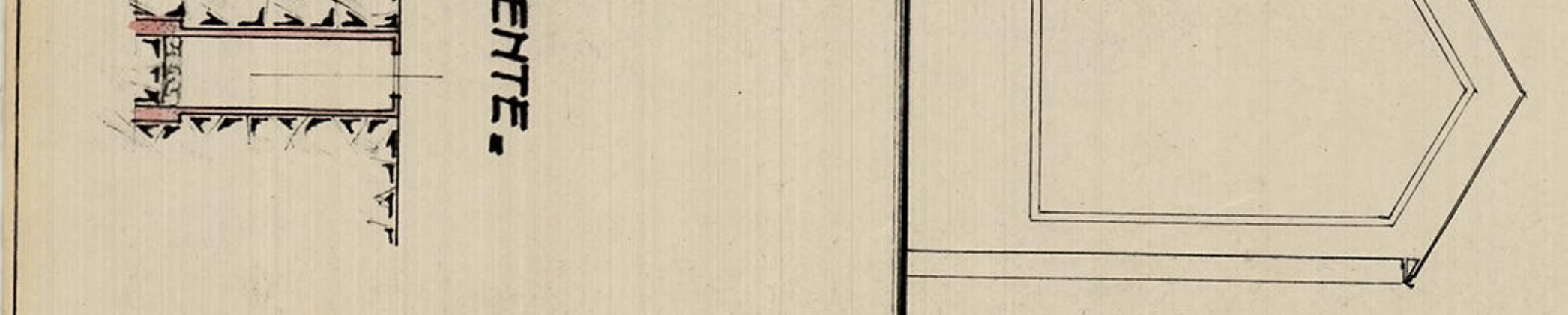
PROSPETTO VERSO VIA VITERBO



FIANCHI



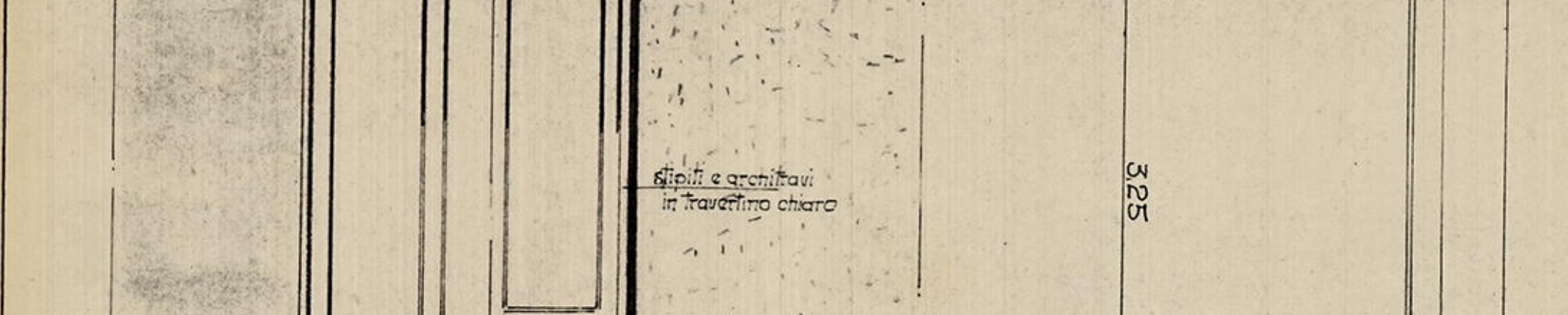
NERO E PERDENTE



PARTICOLARI DELLA FACCIA



SEZIONE



Torino, 1951
Arch. *Adolfo Dorello*
Arch. *Adolfo Dorello*