

proprietà con pertinenza cantinata, (sopralluogo effettuato in data 23/05/2025 , in tale occasione si è effettuato il rilievo fotografico di cui all'allegato n°1).



Descrizione immobile di cui al punto A

[Immobile ubicato in](#)

[Torino – Via Canelli n° 72](#)

Ubicazione: comune di Torino – Via Canelli n° 72 - **piano terzo e sotterraneo**
(quarto piano fuori terra e primo entro terra)

Tipologia: **Unità immobiliare residenziale con pertinenza cantinata.**

Consistenza: al piano terzo: ingresso, tinello con cucinino, bagno e due camere.
Sono presenti due balconi (lato cortile e lato strada)
al piano sotterraneo: locale cantinato.

L'accesso all'UI avviene tramite le scale interne condominiali in cui è presente l'impianto ascensore comune.
Spetta inoltre la comproprietà delle parti comuni.

Dati catastali: Al Catasto Fabbricati: Comune di Torino, foglio 1444 particella 174, subalterno 13, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 71 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale pari a € 733,37.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è potuto accertare che

la planimetria ed i dati catastali sono conformi allo stato di fatto dei luoghi.

Coerenze: L'immobile è posto alle seguenti coerenze (da atto di provenienza):
al piano terzo con: Via Passo Buole, passaggio privato, cortile dello stabile, vano scala, vano ascensore, altro alloggio.
al piano sotterraneo con: altra cantina, sottosuolo di Via Passo Buole, altra cantina, corridoio comune.

Lo stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare, si compone una scala di accesso dall'esterno di un fabbricato edificato a 6 piani fuori terra e uno entro terra. La costruzione si presenta con struttura portante in c.a. ed i rivestimenti esterni verso la Via Passo Buole risultano essere costituiti prevalentemente da klinker con zoccolatura lapidea lungo il piano terreno. Il prospetto lato cortile e lato passaggio privato Via Passo Buole 17 si presenta con intonaco semplicemente tinteggiato.

E' presente l'impianto ascensore comune nel vano scala interno.

I locali comuni attinenti si presentano in discreto stato di manutenzione (*vedi riprese fotografiche allegate*).

Internamente l'UI si presenta in stato di avvenuta ristrutturazione. Le pareti risultano essere intonacate e rasate; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: gres e palchetto.

Il bagno è dotato di rivestimenti in piastrelle in gres.

Il serramento di accesso si presenta come porta blindata; i serramenti in pvc esterni si presentano dotati di vetro doppio con l'apposizione di tapparelle avvolgibili (ad eccezione delle finestre del bagno).

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)

- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante; nel locale bagno risultano essere installati: un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed una vasca.
- Impianto di riscaldamento: centralizzato con radiatori, dotati di contabilizzatori;
- Climatizzazione: alla vista apparentemente funzionale e funzionante, sono presenti n° 2 split interni (soggiorno e camera) con unità esterna sul balcone lato via Passo Buole..
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Citofonico: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

Il tutto in originarie condizioni di manutenzione come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia (allegato n° 1).



Provenienza

L'immobile è così pervenuto:

- Alla Procedura di Eredità Giacente ██████████, ██████████ ██████████, (per la quota pari a 1/1 della piena proprietà), in forza di atto amministrativo emesso dall'Ufficio Torino 1 Atti Pubblici Successioni, Rimborsi ed IVA del 06/07/2023 rep. 249812/88888/23, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 14/07/2023 ai numeri 31158/24166. (vedasi allegato 10).
- Il sig. ██████████ (per la quota pari a 1/1 della piena proprietà), in forza di atto di compravendita rogito Notaio Maria TURBIL MARRADI del 04/05/2004 rep. 164624/5796, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 07/05/2004 ai numeri 22092/13967. (vedasi allegato n° 4).
- Il sig. ██████████ (per la quota pari a 1/1 della piena proprietà), in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Torino del 26/11/2003

rep. 1009/91, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 13/01/2004 ai numeri 1600/1196. (vedasi allegato n° 11).

Si rileva che la Nota di trascrizione corrispondente riporta, in capo ai soggetti contro, quote pari a ½ ciascuno delle sig.re [REDACTED] (nata a Costigliole d'Asti il 04/01/1925) e [REDACTED] contrariamente a quanto ad esser pervenuto.

- Le sig.re [REDACTED] (per la quota pari a 3/4 della piena proprietà) e [REDACTED] (per la quota pari a 1/4 della piena proprietà), in forza di Dichiarazione di Successione del sig. [REDACTED], depositata presso l'Ufficio del Registro di Torino il 26/11/2003 registrata al n° 3 Vol. 5501, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 08/11/1985 ai numeri 24262/18439. (vedasi allegato 12).
- Il sig. [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) (per la quota pari a 1/2 della piena proprietà ciascuno), in forza di atto di compravendita rogito Notaio Emprin GILARDINI del 04/09/1957, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 07/09/1957 ai numeri 24866/21125. (vedasi allegato n° 13)

◆

Pregiudizievoli

Dall'esame delle visure ipotecarie in capo al sig. [REDACTED] risultano le sottoriportate formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare oggetto di stima.

1. Domanda giudiziale per Accertamento simulazione atti emesso dal Tribunale di Torino in data 03/01/2017 rep. 67974, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] (venditore) e [REDACTED] (acquirente) trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/01/2017 ai numeri 1097/745. (vedasi allegato n° 6)
2. Domanda giudiziale per Revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Torino in data 03/01/2017 rep. 67974, a favore di [REDACTED]

██████████ e contro ██████████ (venditore) e ██████████ (acquirente) trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/01/2017 ai numeri 1098/746 (vedasi allegato n° 7)

3. Ipoteca giudiziale per Decreto di regolamentazione responsabilità genitoriale emesso dal Tribunale di Torino in data 15/07/2019 rep. 3958/2019 per importo totale pari a € 8.000,00 a favore di ██████████ e contro ██████████, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 11/01/2022 ai numeri 693/86. (vedasi allegato n° 9)


A solo fine di completezza documentale si evidenzia che in capo al sig. ██████████ risulta che:

- In data 14/11/2016 abbia venduto l'immobile oggetto della presente relazione al sig. ██████████ tramite Rogito Notaio Leonardo DE LUCA in data 14/11/2016 rep. 20431/14933, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Torino 1 in data 17/11/2019 e successivamente annotato (vedasi allegati n° 5)
- In data 06/02/2019 il Tribunale di Torino con atto giudiziario del 03/02/2019 rep. 267 (Sentenza n. 578/2019 del 06/02/2019), trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Torino 1 in data 08/03/2019 ai numeri 9786/1269 abbia riconosciuto la nullità dell'atto di compravendita per "simulazione assoluta del contratto di compravendita" (vedasi allegato n° 8)



Vincoli e Servitù

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione reperita, è emerso che l'unità immobiliare è soggetta al Regolamento di Condominio rogito Notaio Emprin GILARDINI del 31/12/1955.



Aspetti edilizi

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino si è rilevato il seguente provvedimento edilizio – amministrativo relativo all'autorizzazione dell'Unità Immobiliare:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria n° 112/2004 del 27/04/2004, prot. 1986/11/35532 (vedasi allegato n° 14)

Trattasi di sanatoria derivante dal Condono Edilizio del 1985 ottenere la regolarizzazione dell'opera realizzata in assenza di Titolo corrispondente al singolo alloggio oggetto di relazione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i provvedimenti rilasciati si rilevano differenti difformità edilizie

- 1) ritenute sanabili che si elencano di seguito:
 - a. la parete divisoria interna tra il locale camera ed il locale bagno è stata realizzata ampliando il bagno.

Di tali difformità se ne terrà debitamente conto nella stima dell'immobile.



Stato locativo

L'unità immobiliare oggetto di stima è attualmente libera da affittanze e nella disponibilità della Curatela.



Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di stima è attualmente dotata di Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo: 2016 200220 0049 valido sino al 20/10/2026 (vedasi allegato n° 15).



Stima

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.

La piena proprietà dell'immobile così come precedentemente descritto, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato - nell'ambito della presente procedura - pari a

€ 78.000,00



[REDACTED]

Allegati:

- 1) Riprese fotografiche realizzate durante il sopralluogo immobile in via Canelli n° 72;
- 2) Visura catastale immobile residenziale in Torino;
- 3) Planimetria catastale immobile residenziale in Torino;
- 4) Atto di provenienza 2004 immobile in Torino;
- 5) Atto di vendita del 2016;
- 6) Domanda giudiziale per Accertamento simulazione del 2017.
- 7) Domanda giudiziale per Revoca atti soggetti a trascrizione del 2017
- 8) Annotamento del 2019 per NULLITA' della vendita del 2016;
- 9) Ipoteca giudiziale per Decreto di regolamentazione responsabilità genitoriale del 2019
- 10) Atto per causa di morte a favore dell'Eredità giacente
- 11) Atto di provenienza Decreto di trasferimento [REDACTED]
- 12) Dichiarazione di successione [REDACTED]
- 13) Trascrizione provenienza [REDACTED]
- 14) Progettazione edilizia prot. 1986/11/35532;
- 15) APE

[REDACTED]
[REDACTED].