
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE XIV CIVILE

C.E.CO.P. Soc. Coop. In Liq.ne

L.G. n. 344/2025

Giudice Delegato Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore Avv. Barbara Pannuti

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO 5

Locali adibiti ad ufficio siti in Torino, Corso Ottone Rosai civico 26/1

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	4
Lotto 5	4
Titolarità	4
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	5
Confini.....	5
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	5
Consistenza	5
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	7
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	7
Precisazioni	8
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	8
Patti.....	8
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	9
Parti Comuni	10
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 5 – Ufficio ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1.....	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima LOTTO 5.....	24
Stima del bene immobile.	24
Stima dei beni mobili.	27

<i>STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO</i>	30
Riserve e particolarità da segnalare.....	30

INCARICO

Lo scrivente arch. Niccolò Serione, iscritto presso l'Albo degli Architetti di Torino e Provincia alla posizione professionale n. 8966 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale ordinario di Ivrea alla posizione n. 283, con Studio in via Torino, 21 – 10090 – Rivalba (TO), e-mail serione.arch@gmail.com, PEC n.serione@architettitorinopec.it, tel. 347.000.10.11, Fax 011.960.44.20, veniva nominato esperto estimatore e custode nell'ambito della Liquidazione Giudiziale rubricata presso il Tribunale ordinario di Roma al n. 344/2025 ed incaricato dal Curatore Fallimentare Avv. Barbara Pannuti di redigere la perizia di stima del compendio immobiliare della società debitrice, come da provvedimento autorizzativo emanato dall'Ill.mo G.D. dott.ssa Angela Coluccio in data 16/06/2025.

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5 - Ufficio (cat. A/10 - uffici)** ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino, particella 120, subalterno 64.

DESCRIZIONE

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

Trattasi di **unità immobiliare adibita ad ufficio (cat. A/10)** composta da:

- al piano terra (primo fuori terra): una sala ufficio, un bagno con antibagno, un ripostiglio, un marciapiede ed un portico;
- al piano interrato (primo livello interrato): una cantina.

Il tutto facente parte dello stabile elevato a undici piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto e due piani sotterranei, sito nel Comune di Torino (TO), Corso Ottone Rosai civico 26/1.

LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5 - Ufficio (cat. A/10 - uffici)** ubicato a Torino (TO) – Corso Ottone Rosai n. 26/1, piani T-S1, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino, particella 120, subalterno 64.

Detto bene fa parte del condominio denominato “*Quadrifoglio*” composto da un fabbricato elevato a undici piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto e due piani sotterranei. I vari piani sono destinati ad alloggi, sottotetti, autorimesse, cantine e locali comuni.

Il tutto giace sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 120, ente urbano di are 8 e centiare 41.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

Il bene oggetto di stima risulta in capo alla Società:

- CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE**
Società cooperativa siglabile C.E.CO.P. in liquidazione (Piena Proprietà 1/1)
Codice fiscale e p. Iva: 03010490013
corrente in Via Boezio n. 92
00193 - Roma (RM)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE**
Società cooperativa siglabile C.E.CO.P. in liquidazione (Piena Proprietà 1/1).

CONFINI

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

Con riferimento alla documentazione catastale e sulla scorta del sopralluogo espletato in sito:

- per i locali al piano terra (primo fuori terra): corte comune, locale tecnico, scala condominiale, ascensore condominiale, pilotis, corte comune per due lati.
- per la cantina al primo piano interrato: corridoio cantine, altra proprietà stesso stabile (cantina sub. 45); sottosuolo mappale 144; altra proprietà stesso stabile (sub. 42).

CONSISTENZA

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali	58,44 mq	75,90 mq	1	75,90 mq	Da 2,78 m a 3,00 m	T
Marciapiede esterno	12,41 mq	12,41 mq	0,5	6,20 mq	---	T
Portico	29,57 mq	30,91 mq	0,1	3,09 mq	3,68 m	T
Cantina	2,94 mq	3,71 mq	0,5	1,85 mq	2,67 m	S1
Totale superficie convenzionale:				87,04 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto urbano

Alla data del 19/10/2005 veniva generata l'unità immobiliare oggetto di stima con pratica di **accatastamento per nuova costituzione prot. n. 8723.1/2005 del 19/10/2005** risultando censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), particella 120, subalterno 39, Corso Rosai n. 26/5, interno A1, piani S1-T, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 714,00 €.

Per **variazione di toponomastica del 07/04/2006 prot. n. 79145.1/2006** l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), particella 120, subalterno 39, Corso Rosai n. 26/1, interno A1, piani S1-T, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 714,00 €.

Con **variazione per attribuzione corte esclusiva prot. 149538.1/2006 del 10/07/2006** l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), particella 120, subalterno 39, Corso Rosai Ottone n. 26/1, interno A1, piani S1-T, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 714,00 €.

Con **variazione per cambio della destinazione d'uso da abitazione ad ufficio prot. 19752.1/2009 del 09/04/2009** l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), particella 120, subalterno 64, Corso Rosai Ottone n. 26/1, interno A1, piani S1-T, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 1.952,21 €.

Nota: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Con **variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015** l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), particella 120, subalterno 64, Corso Rosai Ottone n. 26/1, interno A1, piani S1-T, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 79 mq, rendita catastale 1.952,21 €.

Catasto terreni

Per il fondo sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Da **impianto meccanografico del 26/08/1988** il fondo dal quale è derivato quello sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 5, ente urbano di ettari 22, are 27 e centiare 95.

Con **variazione d'ufficio prot. n. 16.17/1989 del 01/04/1989** per correzione errori da impianto meccanografico il fondo dal quale è derivato quello sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 5, ente urbano di ettari 22, are 27 e centiare 20.

Con **variazione d'ufficio prot. n. 16.32/1989 del 01/04/1989** il fondo dal quale è derivato quello sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 5, ente urbano di ettari 22, are 26 e centiare 18.

Con **variazione d'ufficio prot. n. 16.38/1989 del 01/04/1989** il fondo dal quale è derivato quello sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 5, ente urbano di ettari 21, are 85 e centiare 08.

Con **variazione d'ufficio prot. n. 48.80/1989 del 19/06/1989** il fondo dal quale è derivato quello sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 5, ente urbano di ettari 14, are 71 e centiare 33.

Con **variazione d'ufficio prot. n. 662.1/2000 del 16/03/2000** il fondo dal quale è derivato quello sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 5, ente urbano di ettari 16, are 08 e centiare 91.

Con **Tipo di frazionamento prot. n. 662.1/2000 del 16/03/2000** il fondo dal quale è derivato quello sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 5, ente urbano di ettari 2, are 74 e centiare 50.

Con **Tipo di frazionamento prot. n. 847.1.1/2000 del 31/03/2000** il fondo dal quale è derivato quello sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 43, ente urbano di are 81 e centiare 68.

Con **Tipo di frazionamento prot. n. 126.1/2001 del 17/01/2001** il fondo dal quale è derivato quello sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 43, ente urbano di are 26 e centiare 19.

Con **Tipo di frazionamento e contestuale variazione d'ufficio prot. n. 13527.1/2001 del 04/04/2001** veniva generato il fondo sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 70, ente urbano di are 8 e centiare 41.

Con **Tipo mappale prot. n. 328398.1/2005 del 04/08/2025** il fondo sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima assumeva presso il N.C.T. di Torino e Provincia l'odierna distinzione:

- al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 120, ente urbano di are 8 e centiare 41.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1152	120	64	1	A/10	1	3,5 vani	Totale 79 mq	1.952,21 €	T-S1	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo alla Società in liquidazione.

Mappali terreni correlati: al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 120.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico lo scrivente ha potuto riscontrare la presenza di alcune modeste incongruenze tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

Sulla scorta della disamina del **Regolamento del Condominio “Quadrifoglio”** sito in Torino, Corso Ottone Rosai civico 26/1, si evince, all'art. 5 denominato “*Disposizioni particolari*”, quanto in appresso:

“Il proprietario dell’U.I. A1 del piano terra [unità immobiliare oggetto della presente relazione, n.d.s.], a cui è attribuita un’area verde in uso esclusivo e perpetuo, ha l’obbligo di assicurare il libero accesso alla sopraccitata area per l’ordinaria e straordinaria manutenzione dell’edificio, a condizione che siano adoperate tutte le cautele ed a lavori ultimati l’area sia restituita nelle condizioni in cui si trovava all’atto della consegna.

Il proprietario dell’U.I. A1. Del piano terra ha l’obbligo di concedere a titolo gratuito l’installazione del contatore del gas, in prossimità della colonna montante già in essere, o in luogo più opportuno se tecnicamente necessario, al fine di garantire l’alimentazione dell’U.I., eventualmente realizzata nella porzione di sottotetto sovrastante l’alloggio F10.”

PATTI

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

L'edificazione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è avvenuta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

- **Convenzione edilizia relativa ad immobili in Torino in esecuzione di programma di riqualificazione urbana ex art. 2, comma 2, Legge 179/92 e accordo di programma ex art. 27 Legge 412/90 – Ambito SPINA 3 – Comprensorio Valdocco** – a rogito del dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 14/07/1999, rep. 4.257, racc. 3.022, registrata a Torino in data 30/07/1999 al n. 13.619/1A e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 30/07/1999 ai numeri R.G. 29.441, R.P. 17.541, stipulata tra il Comune di Torino con sede in Piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010 e la Società “*CIMI-MONTUBI S.p.A.*” con sede in Roma (RM), Viale di Villa Massimo n. 47, codice fiscale 08584330156 e P. Iva 03901861009.
- **Convenzione edilizia relativa ad immobili in Torino in esecuzione di programma di riqualificazione urbana ex art. 2, comma 2, Legge 179/92 e di accordo di programma ex art. 27 Legge 142/90 – Ambito SPINA 3 – Comprensorio Valdocco** - a rogito del dott. Paolo Reviglione

Notaio in Torino del 22/01/2002, rep. 8.226, racc. 5.968, registrata a Torino in data 04/02/2002 al n. 628, registrata a Torino 1 in data 04/02/2002 al n. 628/1 e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 29/09/2004 ai numeri R.G. 44.125, R.P. 27.588, stipulata tra il Comune di Torino e i soggetti attuatori tra i quali figurava la Società *"CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata"* siglabile C.E.CO.P. con sede in Torino, via Gropello n. 4, codice fiscale 03010490013.

Nota: con **atto d'obbligo** a rogito del dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 06/07/2001, rep. 7.396, racc. 5.343, registrato a Torino in data 16/07/2001 al n. 3.325 la Società *"CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata"* siglabile C.E.CO.P. si obbligava, per quanto di sua competenza, a stipulare la convenzione di cui sopra.

- **Atto di modifica dell'Accordo di Programma stipulato in data 30 dicembre 1998 Decreto Presidente Giunta Regionale numero 31 del 1999 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione numero 20 del 19 maggio 1999 e Modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 7 giugno 2001 Decreto Presidente Giunta Regionale numero 77 del 2001 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione numero 34 del 22 agosto 2001 – Z.U.T. 4.13/A SPINA 3 – P.R.I.U. Comprensorio Valdocco** a rogito del dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 03/02/2004, rep. 11.564, racc. 8.708, registrato a Torino in data 19/02/2004 al n. 1.185 e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 29/09/2004 ai numeri R.G. 44.126, R.P. 27.589, sottoscritto oltre che dal Comune di Torino anche dai soggetti attuatori tra i quali figurava la Società *"CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata"* siglabile C.E.CO.P. con sede in Torino, via Gropello n. 4, codice fiscale 03010490013.

Nota: con **atto d'obbligo** a rogito del dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 21/07/2003, rep. 10.705 racc. 8.011, registrato a Torino in data 05/08/2003 al n. 7.161 la Società *"CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata"* siglabile C.E.CO.P. si obbligava a stipulare l'atto modificativo di cui in precedenza.

La convenzione edilizia originaria del 1999 disciplinava gli impegni tra Comune di Torino e la Società CIMI-MONTUBI S.p.A. per attuare il Programma di Riqualificazione Urbana della cosiddetta *"Spina 3 – Comprensorio Valdocco"*, definendo aree, destinazioni, opere di urbanizzazione, tempi, oneri e relative garanzie. La convenzione del 2002 aggiornava ed integrava quella del 1999 per attuare il Programma di Riqualificazione Urbana della *"Spina 3 – Comprensorio Valdocco"*, definendo le proprietà, gli interventi, le superfici, le cessioni di aree, le garanzie, gli obblighi e le modalità operative tra Comune di Torino e soggetti attuatori. Infine, l'atto di modifiche del 2004 disponeva la sostituzione di parte dei precedenti soggetti attuatori con i nuovi proprietari, i quali subentravano integralmente negli obblighi della convenzione relativa al programma di riqualificazione urbana della SPINA 3.

Si rimanda alla lettura integrale dei predetti documenti che vengono allegati alla presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

Alla data di espletamento del sopralluogo in sito l'unità immobiliare oggetto di stima si presentava in condizioni generali discrete, così come il condominio di cui fa parte. Si segnala la presenza di segni riconducibili alla presenza di umidità all'interno del locale ripostiglio. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza delle

relative forniture. Quanto alla cantina, in occasione del sopralluogo sono stati riscontrati segni di umidità provenienti dal soffitto in predalles.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

Sulla scorta della disamina della documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate emerge la presenza del subalterno 1, definito come *"bene comune non censibile a tutti i subalterni – cortile, area di manovra, scale e corridoi e locale tecnico"*.

Circa la corretta individuazione del predetto bene comune non censibile, lo scrivente osserva che la sua rappresentazione, contenuta nell'elaborato planimetrico catastale, **non risulta coerente** con quanto desumibile dalla disamina della planimetria catastale del bene oggetto di stima. Segnatamente nell'elaborato planimetrico catastale non viene data rappresentazione del marciapiedi esterno al fabbricato, accessibile direttamente dall'unità immobiliare e che è stato dichiarato dal Liquidatore Sig. Rocco Muscedra di proprietà particolare e non già facente parte della corte comune. Lo scrivente evidenzia che l'elaborato planimetrico catastale reca la data del 18/05/2023, mentre fin dalla disamina della planimetria d'impianto originaria, risalente al 19/10/2005, il marciapiede corrente lungo il lato nord dell'unità immobiliare oggetto di stima veniva rappresentato. Si ritiene che l'elaborato planimetrico catastale, pertanto, possa recare un'erronea rappresentazione del subalterno 1.

Sulla scorta della disamina del **Regolamento del Condominio "Quadrifoglio"** sito in Torino, Corso Ottone Rosai civico 26/1, si evince quanto in appresso:

- all'art. 4 denominato "Parti comuni del fabbricato":

"Fra tutti i condomini proprietari delle unità immobiliari costituenti l'edificio sono comuni ognuno per la propria quota e nelle porzioni stabilite dalla Tabella A del presente Regolamento:

- a) - l'area di sedime e pertinenza indicata nell'estratto di mappa in scala 1/1000 rappresentato nel disegno allegato all'atto di statuizione del presente Regolamento di Condominio;*
- b) - le fondazioni, le strutture portanti in cemento armato e le murature perimetrali a partire dai piani interrati sino al tetto;*
- c) - gli ingressi con i relativi portoncini, le parti di uso comune del piano pilotis, le scale, i passaggi pedonali di accesso al fabbricato ricadenti nel lotto e le aree verdi di uso condominiale;*
- d) - l'area verde condominiale;*
- e) - l'area di manovra ai piani interrati come gravati da servitù stabilite nella regolamentazione consortile del complesso edilizio di cui all'art. 2;*
- f) - le griglie di aerazione ed i cavedi ricadenti nel lotto;*
- g) - le recinzioni esterne con esclusione delle parti che dividono l'area verde di pertinenza esclusiva dell'U.I. A1[**unità immobiliare oggetto della presente relazione. nds**], del piano terra;*
- h) - le facciate del fabbricato, compresi i parapetti dei balconi;*
- i) - il tetto;*
- j) - l'antenna per la ricezione dei programmi televisivi;*
- k) - le scale coi relativi pianerottoli dal 2° piano interrato all'ultimo piano servito dalla scala;*
- l) - il corridoio delle cantine ed il corridoio di collegamento con le corsie dei box;*
- m) - i passaggi di ingresso al complesso edilizio per la parte ricadente sul lotto;*
- n) - le fognature bianche e nere, sia verticali che orizzontali, dall'uscita dalle singole unità sino all'innesto nella condotta municipale;*
- o) - l'attrezzatura antincendio, sia quella del fabbricato che quella delle autorimesse. Quest'ultima per la parte ricadente nel lotto e comunque secondo quanto stabilito nella regolamentazione consortile del complesso edilizio di cui all'art. 2;*

- p) – l'impianto di energia elettrica dal salvavita fino ai contatori nella sua distribuzione generale in conformità alle norme della società fornitrice e sino ai contatori;
- q) – l'impianto dell'acqua potabile costituito da tutte le reti di alimentazione e distribuzione, a partire dalla tubazione principale sino al punto di diramazione, nei locali dei singoli condomini (sottocontatore dei consumi compreso), sono altresì compresi l'autoclave con i relativi impianti ed il locale in cui sono installati;
- r) – i locali ascensori con relative porte di accesso, impianti e macchinari al completo;
- s) – gli impianti dei citofoni, con esclusione delle apparecchiature installate all'interno degli alloggi;
- t) – l'impianto generale del gas metano sino ai contatori, per quanto non di competenza dell'ente erogatore;
- u) – tutti quei manufatti, anche se qui non specificati, che servono all'uso comun del condominio;
- v) – infine tutti i locali, riportati nelle planimetrie allegate al presente regolamento e contraddistinti dalla dicitura "locale tecnico" e "locale sgombero".

- all'art. 5 denominato "Disposizioni particolari":

*"Il proprietario dell'U.I. A1 del piano terra **[unità immobiliare oggetto della presente relazione, nds]**, a cui è attribuita un'area verde in uso esclusivo e perpetuo, ha l'obbligo di assicurare il libero accesso alla sopraccitata area per l'ordinaria e straordinaria manutenzione dell'edificio, a condizione che siano adoperate tutte le cautele ed a lavori ultimati l'area sia restituita nelle condizioni in cui si trovava all'atto della consegna.*

*Il proprietario dell'U.I. A1 **[unità immobiliare oggetto della presente relazione, nds]** del piano terra ha l'obbligo di concedere a titolo gratuito l'installazione del contatore del gas, in prossimità della colonna montante già in essere, o in luogo più opportuno se tecnicamente necessario, al fine di garantire l'alimentazione dell'U.I., eventualmente realizzata nella porzione di sottotetto sovrastante l'alloggio F10. Tra tutte le u.i. dell'edificio sono costituite tutte le deroghe alle distanze legali e tutte quelle servitù, specie luci, vedute, prospetti, sporti, stillicidi, balconi, cornicioni, passaggi ed insistenza di tubi, cavi, canne, condotti sfiatatoi ed altri manufatti quali posti in essere o che si rendano necessari per il miglior funzionamento delle cose e dei servizi comuni.*

Nei locali cantine, autorimesse e nell'area in uso esclusivo, ove insistono tubazioni, canali anche entro cavedi chiusi a tergo delle murature, saracinesche, canne fumarie ed altri manufatti di uso comune, gli stessi sono gravati da servitù di insistenza di tali manufatti e di accesso per occorrenti ispezioni e manutenzioni.

La cura e la manutenzione di tutte le aree verdi di uso condominiale dovrà essere eseguita da ditta specializzata.

La cura e la manutenzione di tutte le aree verdi di uso comprensoriale, così come stabilito nella regolamentazione consortile del complesso edilizio di cui all'art. 2, sarà fatta eseguire preferibilmente da una unica ditta specializzata.

Le spese relative alla manutenzione della ree verdi di uso comprensoriale saranno ripartite in base alla percentuale stabilita dalla regolamentazione dell'intero complesso edilizio di cui all'art. 2 e successivamente in base alle proporzioni stabilite nella Tabella A.

Le spese relative alla manutenzione dell'area verde di uso esclusivo è a carico dell'U.I. a cui è assegnata.

In deroga a quanto stabilito dall'articolo precedente si statuisce quanto segue:

- *le apparecchiature citofoniche e video citofoniche, sono di proprietà condominiale, ma la ripartizione delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria sarà suddivisa in parti uguali tra tutte le unità servite;*
- *le antenne televisive ed i relativi accessori, sono di proprietà condominiale, ma la ripartizione delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria sarà suddivisa in parti uguali tra tutte le U.I. servite;*
- *le apparecchiature ed i macchinari ascensore, sono di proprietà condominiale, fatta eccezione per la porta, ad uso esclusivo dell'U.I. H11. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tale porta sarà ad esclusivo carico dell'U.I. servita, mentre tutte le altre spese verranno ripartite secondo i millesimi della Tabella B."*

Sulla scorta della disamina del **Regolamento del Condominio** “*Quadrifoglio*” sito in Torino, Corso Ottone Rosai civico 26/1, si evince quanto in appresso:

- all’art. 2 denominato “Parti di uso condominiale dell’intero complesso edilizio e servitù reciproche. Rinvio”:

“La regolamentazione dei reciproci rapporti e delle servitù attive e passive che debbono sorgere fra i vari lotti facenti parte del Comprensorio Valdocco, pure denominato “Spina 3” – regolamentazione necessaria per il miglior godimento delle proprietà comuni ed individuali comprese in detti lotti – è stata congiuntamente rimessa dalla società CECOP, da Consorzio Cooperative Edilizie Unione, da Immobiliare Spina Alfa s.r.l., da Immobiliare Spina Beta s.r.l. e da Immobiliare Spina Gamma s.r.l., alla valutazione e decisione di un arbitratore, la cui decisione al riguardo vincola le predette parti ed i loro aventi causa, come già stabilito nell’atto rogito Notaio Dott. Agostino Reviglione del 24/04/2001 rep. n. 80757 racc. n. 41523 intervenuto fra le società interessate alle edificazioni.

Al tempo della stesura del presente regolamento l’arbitratore designato, Geom. Placido De Salvo, con studio in Torino C.so Francia n. 224, non ha ancora reso note le sue intenzioni in proposito, che verranno depositate in atto pubblico trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Le parti che aderiscono al presente regolamento e che ne sono conseguentemente vincolate, nonché loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, fanno proprio il predetto incarico di arbitraggio e per conseguenza si obbligano sin d’ora alla piena osservanza della regolamentazione dei reciproci rapporti e delle costituende servitù attive e passive come risulteranno dalle determinazioni dell’arbitratore, che si intendono fin d’ora far parte della presente regolamentazione, con ogni conseguente effetto.”.

- all’art. 3 denominato “Riserve a favore della Soc. Coop. C.E.CO.P.”:

“Alla società C.E.CO.P., quale originaria proprietaria costruttrice dell’edificio, è riservato il diritto di:

- *apportare al presente Regolamento, sino al 31/12/2008 tutte quelle rettifiche o modifiche di forma e di sostanza, ivi comprese le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, che riterrà utili e/o opportune per il buon funzionamento del Condominio;*
- *nominare l’Amministratore per il primo anno di esercizio;*
- *intervenire in qualità di procuratore per la regolamentazione dei rapporti con i lotti confinanti, con particolare riferimento alla gestione delle aree comuni e delle autorimesse, compresa l’eventuale costituzione del supercondominio”.*

- all’art. 5 denominato “Disposizioni particolari”:

“[...]

Tra tutte le u.i. dell’edificio sono costituite tutte le deroghe alle distanze legali e tutte quelle servitù, specie luci, vedute, prospetti, sporti, stillicidi, balconi, cornicioni, passaggi ed insistenza di tubi, cavi, canne, condotti sfiatatoi ed altri manufatti quali posti in essere o che si rendano necessari per il miglior funzionamento delle cose e dei servizi comuni.

Nei locali cantine, autorimesse e nell’area in uso esclusivo, ove insistono tubazioni, canali anche entro cavedi chiusi a tergo delle murature, saracinesche, canne fumarie ed altri manufatti di uso comune, gli stessi sono gravati da servitù di insistenza di tali manufatti e di accesso per occorrenti ispezioni e manutenzioni.

[...].”.

Al seguito delle indagini espletate dallo scrivente, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in una zona che non risulta gravata da usi civici. Anche dalla disamina dell'atto di provenienza del terreno sul quale è stato edificato successivamente il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima non si evince menzione alcuna relativa a vincoli di censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un condominio denominato "*Quadrifoglio*" composto da un fabbricato elevato a undici piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto e due piani sotterranei. I vari piani sono destinati ad alloggi, sottotetti, autorimesse, cantine e locali comuni, il tutto al civico 26/1 del Corso Ottone Rosai nel Comune di Torino.

Il Condominio fa parte di un più ampio complesso immobiliare facente parte della perimetrazione dell'ambito ZUT 4.13/1 – SPINA 3 – Unità Minima d'Intervento VIII della PRIU.

BENE N° 5 – UFFICIO UBICATO A TORINO (TO) – CORSO OTTONE ROSAI N. 26/1, PIANI T-S1

L'unità immobiliare ad uso **uffici (cat. A/10)** risulta composta da:

- al piano terra (primo fuori terra): un locale ufficio, un bagno con antibagno, un ripostiglio, un porticato esclusivo ed un marciapiedi;
- al piano interrato (primo livello interato): una cantina.

L'accesso avviene dalla via pubblica (Corso Ottone Rosai) attraverso l'accesso pedonale su area sopraelevata che consentono il raggiungimento dell'androne condominiale.

L'unità immobiliare risulta libera per tre lati, mentre per il restante lato risulta prospettante l'androne comune al piano terra e la scala condominiale.

I tamponamenti presentano una finitura superficiale esterna in paramano con inserti in intonaco tinteggiato.

Le pareti interne presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato ad eccezione del bagno e dell'antibagno che presentano una finitura superficiale costituita da elementi in monocottura.

La finitura superficiale dei soffitti è in intonaco tinteggiato ad eccezione del locale ufficio che presenta un controsoffitto modulare con plafoniere incassate.

La finitura superficiale dei pavimenti è costituita da elementi in gres.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro doppio. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in PVC. Le aperture sono dotate di inferriate. Le soglie ed i davanzali, sia interni, sia esterni, sono in pietra naturale.

Le porte interne sono cieche, a battente ed in legno tamburato impiallacciato.

Il bagno è dotato di un vaso, un bidet ed una doccia, mentre all'interno dell'antibagno è presente un lavabo.

Il marciapiedi presenta una finitura superficiale in gres e cordolo perimetrale in pietra naturale.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono per mezzo di impianto autonomo alimentato a gas: all'interno del ripostiglio è presente un generatore di calore murale. Risulta altresì presente una pompa di calore con unità esterna posizionata al di sopra del marciapiedi e split interno al di sopra della porta d'ingresso. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza di forniture.

Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato.

La cantina al primo livello interrato si presenta al grezzo: il pavimento risulta costituita un massetto in calcestruzzo lisciato, mentre le pareti ed il soffitto si presentano privi di finitura superficiale.

La porta di accesso alla cantina è in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta **libera**, ancorché al suo interno vi siano alcuni arredi correlati al suo precedente utilizzo.

Sulla scorta delle informazioni rese da parte dell'Agenzia delle Entrate **non** risultano registrati contratti di locazione o titoli opponibili ad eventuali aggiudicatari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Alla data del 24/04/2001 il terreno sul quale venne successivamente edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risultava in capo:

- alla Società **Consorzio Edilizio Cooperative Piemontesi - Società cooperativa a responsabilità limitata** con sede in Torino (TO), Corso Francia n. 15, P. Iva 03010430013 giusto **atto di vendita** a rogito dott. Agostino Reviglione Notaio in Torino del 24/04/2001 rep. 80.757, racc. 41.523, registrato a Torino in data 07/05/2001 al n. 3.272, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 08/05/2001 ai numeri R.G. 16.939, R.P. 10.688, con il quale acquistava la **piena proprietà** del terreno all'epoca censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino, mappale 70, ente urbano di are 8 e centiare 41, dalla Società **VALDOCCO S.p.A.** con sede in Torino, via Cavour n. 1, P. Iva 02663880041.

Il titolo summenzionato è ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**
Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19/03/2004 ai numeri R.G. 13.616 / R.P. 2.566.
Immobili: unità immobiliare censita presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), mappale 70.
A favore di: **BANCA POPOLARE DI VICENZA - Società cooperativa per azioni a responsabilità limitata** con sede in Vicenza (VI), codice fiscale 00204010243 per la piena proprietà.
Contro: **CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE - Società cooperativa a responsabilità limitata** con sede in Torino (TO), codice fiscale 03010490013, per la piena proprietà.
Capitale: 2.200.000,00 €.
Totale: 4.400.000,00 €.

Nota: con annotazione del 02/01/2007 ai numeri R.G. 33, R.P. 25 per **frazionamento in quota** l'ipoteca originaria veniva divisa, attribuendo all'unità immobiliare oggetto di stima (unità negoziale 1, immobile 25) la quota capitale pari a 122.000,00 € e la quota ipotecaria pari a 244.000,00 €.

- **Ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione.**
Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 22/02/2019 ai numeri R.G. 7.493 / R.P. 1.142.
Immobili: unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), particella 120, subalterno 64.

A favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Torino, via Santa Maria n. 9, per la piena proprietà.
Contro: CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESI – Società cooperativa con sede in Torino (TO), codice fiscale 03010490013, per la piena proprietà.
Capitale: 32.164,27 €.
Totale: 64.328,54 €.

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 12/03/2024 ai numeri R.G. 9.933 / R.P. 1.288.
Immobili: unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino (TO), particella 120, subalterno 64.
A favore di: BANCA POPOLARE DI VICENZA – Società cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Vicenza (VI), codice fiscale 00204010243 per la piena proprietà.
Contro: CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESI – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Torino (TO), codice fiscale 03010490013, per la piena proprietà.
Capitale: 156.250,00 €.
Totale: 312.500,00 €.

Nota 1: l'ipoteca colpisce ulteriori beni ora di proprietà di terzi.

Nota 2: con annotazione n. 1966 del 05/07/2024 per **restrizione di beni** l'ipoteca gravante sui beni ora di proprietà di terzi veniva cancellata.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G.C.

L'edificio di cui fa parte le unità immobiliare oggetto di stima ricade in **zona urbana di trasformazione (Z.U.T.), ambito 4.13/1 – SPINA 3 – PRIU**. Tali aree risultano normate ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. e vengono definite come parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto. Tali aree vengono considerate di categoria B ai sensi del D.M. 1444 del 02/04/1968, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, nonché di recupero ai sensi della Legge 475/78. L'art. 15 delle N.T.A. rimanda alle schede normative specifiche dei singoli ambiti.

La destinazione d'uso è residenziale.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia.

Pericolosità geomorfologica

L'edificio di cui fa parte le unità immobiliari oggetto di stima ricade in un'area individuata quale **Sottoclasse IIb2a(P)** di pericolosità geomorfologica, oltre a risultare compresa nei limiti dell'area soggetta all'ondata di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

Zonizzazione acustica

L'edificio di cui fa parte le unità immobiliari oggetto di stima ricade in un'area di **classe acustica II**.

Nota: il 16/12/2025 la Giunta comunale ha approvato il nuovo P.R.G.C., la cui adozione formale è attesa per la prima metà del 2026.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche edilizie

Presso l'archivio edilizio comunale di Torino risulta la presenza delle seguenti pratiche:

- **Pratica prot. n. 2002-15-04058 - Concessione Edilizia n. 14/cc/2003 del 31/03/2003** avente ad oggetto la realizzazione di un *“edificio a destinazione residenziale a undici piani fuori terra con un piano interrato ad uso parcheggio e cantine – PRIU SPINA 3 – Z.U.T. 4.13 – Comprensorio Valdocco – Sub-comprensorio Valdocco Sud – UMI VIII – Lotto E, in Torino, Strada del Fortino”*.
Comunicazione di ultimazione dei lavori del 17/03/2006 (data fine dei lavori dichiarata 13/03/2006).
- **Pratica prot. n. 2005-9-17368 – Denuncia di Inizio Attività prot. 17368 del 09/11/2005** per *“Modifiche interne all'edificio in fase di realizzazione con Permesso di Costruire n. 14 del 31/03/2003”*.

Lo scrivente non ha individuato ulteriori pratiche edilizie relative al bene oggetto delle presente relazione presso l'archivio edilizio della Città di Torino.

Agibilità

Presso l'archivio edilizio comunale del Comune di Torino risulta la presenza della **richiesta di agibilità prot. n. 2006-6-6664 presentata in data 22/05/2006**, la quale tuttavia risulta essere stata **chiusa con esito negativo in data 11/08/2023**.

Nota: in data 18/10/2025 risulta essere stata depositata una segnalazione certificata per l'agibilità al prot. n. 2025-21-394 la quale risulta alla data di redazione del presente elaborato in fase di istruttoria. Sulla scorta delle informazioni rese dall'Amministratore pro tempore del Condominio, lo scrivente ha contattato l'Architetto Igor Congiu, estensore della pratica edilizia, il quale ha riferito al sottoscritto che la segnalazione certificata per l'agibilità di cui in precedenza **NON** avrebbe ricompreso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Presso il Sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE) **non** esiste il certificato energetico relativo all'abitazione oggetto di stima.
- Lo scrivente **non** ha reperito copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento relative all'unità immobiliare oggetto di stima.

Irregolarità edilizie

Lo stato legittimo dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta corrispondente a quello rappresentato nella Denuncia di Inizio Attività prot. 17368 del 09/11/2005.

Lo scrivente, disaminata la documentazione progettuale, segnala la presenza di un'**anomalia relativa alla coerenza tra gli elaborati grafici** contenuti in detta pratica. Nello specifico la pratica venne presentata per *“modifiche interne”* al fabbricato (tavole grafiche 8 e 9); tuttavia, **alcune modifiche relative all'unità immobiliare oggetto di perizia interessavano anche la conformazione di due aperture presenti sul prospetto ovest dell'edificio, originariamente previste come portefinestre, che vennero invece rappresentate nello stato finale come finestre** (tavole 3 e 6).

Considerando la data di protocollazione della variante (09/11/2005), lo scrivente osserva che **le modifiche alle aperture risultavano consentite ai sensi dell'allora vigente art. 22 del D.P.R. 380/01 – Interventi subordinati a denuncia di attività, mediante il quale le modifiche di prospetto erano autorizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività; pertanto, si ritiene che lo stato finale di cui alla Denuncia di Inizio Attività prot. 17368 del 09/11/2005 corrisponda allo stato legittimo del fabbricato, ancorché non vennero correttamente rappresentate negli elaborati di confronto (sovrapposizioni) tra lo stato licenziato e lo stato finale.**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici di cui alla Denuncia di Inizio Attività prot. 17368 del 09/11/2005 e le risultanze del sopralluogo espletato in sito, l'unità immobiliare presenta alcune modeste modifiche interne consistenti in una minore estensione superficiale del bagno e dell'antibagno, nonché del locale principale. **Le difformità riscontrate dallo scrivente eccedono il limite del 2% rispetto alla dimensione progettualmente prevista per detti locali costituiscono un illecito amministrativo che necessita di essere regolarizzato.**

Nota 1: si segnala che l'unità immobiliare oggetto di stima, originariamente a destinazione residenziale (cat. A/2) ha assunto la destinazione d'uso ad uffici in data 09/04/2009 mediante la presentazione di una pratica DocFA. **Tale variazione di destinazione d'uso risultava all'epoca consentita senza concessione né autorizzazione ai sensi dell'allora vigente art. 48 della L.R. 56/1977.**

Indicazioni relative all'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità che caratterizzano l'unità immobiliare oggetto di stima

Al fine di poter regolarizzare l'illecito amministrativo individuato dallo scrivente occorrerà presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA tardiva) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di 1.000,00 € (euro mille/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la sanzione amministrativa che non potrà essere inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00), tenendo però in considerazione che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.

Occorrerà infine presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) il cui costo viene stimato dallo scrivente in € 600,00 (euro seicento/00) oltre oneri di Legge ed in € 140,00 (euro centoquaranta/00) quali diritti erariali.

Riassumendo, i costi stimati dallo scrivente sono i seguenti:

- 1.000,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica ex art. 6-bis del D.P.R. 380/01;
- 1.000,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 600,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 1400,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.

Nello specifico, sulla scorta delle **informazioni rese dall'Amministratore pro tempore** del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente può riferire quanto segue.

Passività relative alle spese ordinarie:

Sulla scorta delle informazioni rese dall'Amministratore pro tempore, alla data del 05/03/2026, sull'unità immobiliari oggetto di stima grava una morosità complessiva pari ad € 923,90 derivante da:

- una passività relativa all'esercizio 2025 per 477,20 €;
- una passività a preventivo relativa all'esercizio 2026 per 446,70 € (calcolati sulla scorta della tabella fornita dall'Amministratore pro tempore e considerando l'intera annualità).

Importo spese straordinarie già deliberate:

L'Amministratore pro tempore ha indicato la presenza di spese d'esercizio straordinario.

Sulla scorta della disamina delle tabelle fornite dall'Amministratore pro tempore, risulterebbe una passività, alla data di redazione della presente relazione, così ripartita:

- € 216,78 quale morosità relativa alle spese straordinarie condominiali.
- € 202,12 quale morosità relativa alle spese straordinarie del supercondominio.

Regolamento di condominio

Il Condominio sito in Torino, Corso Ottone Rosai civico 26/1 denominato "Quadrifoglio", risulta dotato di regolamento di condominio. Dalla disamina del predetto documento, oltre ai normali vincoli di natura civilistica, risultano le seguenti ulteriori indicazioni:

- all'art. 9 denominato "Esecuzione di opere":

"È vietato eseguire opere e fare varianti all'immobile, anche all'interno degli alloggi, che possano danneggiare la stabilità od arrecare comunque molestia o danni diretti od indiretti.

In ogni caso, ad eccezione delle modifiche interne che non incidono né sulla struttura né sugli impianti, occorrerà la preventiva autorizzazione scritta dell'amministratore, il quale dovrà autorizzare pure la apposizione di ponteggi, steccati, impalcature necessarie per i lavori allo stabile o alle sue porzioni.

Sono comunque previsti dal presente regolamento, e pertanto si intende per gli stessi già concessa per quanto di competenza del condominio l'autorizzazione, i seguenti interventi:

- *accorpare e/o frazionare U.I. diverse o loro porzioni, a condizione che la somma dei millesimi iniziali delle parti coinvolte, non venga variata, così da non arrecare danno agli altri condomini; il proprietario dovrà comunicare all'amministratore i millesimi attribuiti alle nuove U.I. ottenute;*
- *derivare dalle rediti servizi generale di luce, gas, TV ecc.. gli allacciamenti per le eventuali nuove U.I. ottenute in seguito a frazionamenti, ampliamenti o trasformazioni;*
- *cambiare la destinazione d'uso delle U.I. In particolare la trasformazione da uso residenziale in ufficio. Trasformazione che dovrà avvenire in conformità a quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali. È comunque ovviamente vietato l'insediamento di attività rumorose o nocive;*
- *installare inferriate di protezione fisse, purché a disegno unitario, a finestre e porte delle U.I. del piano terreno e primo;*
- *installare targhe, sia nel piano pilotis, ai lati degli ingressi pedonali, che sulle scale, in prossimità dei portoncini di ingresso, per la segnalazione delle attività professionali svolte negli uffici. Tutte le targhe dovranno essere coordinate in modo ordinato ed estetico a giudizio dell'Amministratore a cui dovranno essere preventivamente sottoposte per gli accordi del caso, a garanzia di ogni buon fine. Sono ovviamente vietate targhe inerenti attività immorali o che possano nuocere al buon nome del condominio;*
- *installare apparecchiature di video ripresa, delle aree condominiali interne ed esterne, al fine di garantire la massima difesa delle U.I. private. In tale caso dovranno essere informati tutti i condomini e l'amministratore che darà le prescrizioni per l'installazione delle targhette indicanti che l'area è videosorvegliata;*
sostituire le insegne luminose installate sul tetto dalla "C.E.CO.P." già esistenti e oggetto di specifiche

autorizzazioni rilasciate dalla Città di Torino in data 14/02/2005 e in data 20/10/2005, con altre analoghe o anche diverse qualora la società cambiasse ragione sociale o comunque intendesse sostituirla.

- installare recinzioni metalliche a delimitazione e protezione dell'area di uso esclusivo dell'U.I. A1, purché di disegno coordinato con quelle già installate nello stabile o nelle aree limitrofe;
- delimitare la porzione di pilotis di uso esclusivo dell'U.I. A1, con pareti vetrate, cieche o in muratura, di qualunque altezza, anche modificando quelle già esistenti. È altresì compresa la realizzazione di finestre, porte ed accessi;
- trasformare la finestra fronte sud dell'U.I. A1 in porta, e realizzare una scala di collegamento o una rampa di raccordo tra i due livelli;
- installare eventuali apparecchi di sollevamento per soggetti diversamente abili in prossimità dell'ingresso ancorandosi alle murature esistenti, sia private che condominiali;
- delimitare la porzione di balcone lati nord ed est dell'U.I. G10, con pareti vetrate, cieche o in muratura, compresa la realizzazione di finestre e porte;
- realizzare aperture di affaccio e/o collegamento tra le U.I. abitative dell'ultimo piano ed i sovrastanti sottotetti all'interno delle aperture già predisposte;
- installare ulteriori lucernari raso falda, e realizzare camini nel tetto per meglio sfruttare le U.I. del sottotetto. Dovrà però sempre essere mantenuta l'uniformità di materiali e colori nonché il coordinamento con quanto già realizzato;
- installare apparecchiature per il condizionamento sui balconi, in modo coordinato ed utilizzando le tubazioni a tale scopo già predisposte."

- all'art. 10 denominato "Obblighi e diritti dei Condomini":

"[...]

È fatto divieto di cedere o affittare le cantine, separatamente dall'U.I. principale di cui costituiscono pertinenza.

È vietato occupare anche solo temporaneamente i siti comuni, tranne i casi espressamente autorizzati dall'amministratore per il tempo strettamente necessario relativamente ai motivi della richiesta.

È vietato tassativamente depositare o tenere in tutti i locali cose o materiali infiammabili, tossici, causando odori molesti e comunque pericolosi per l'incolumità del Condominio (bombole gas liquido).

Davanti alle autorimesse, nelle aree di transito e di manovra ai piani sotterranei ed in tutte le altre zone di uso comune in genere, sono vietate la sosta ed il lavaggio di automobili, motociclette o altro.

È vietato il parcheggio di biciclette, motociclette o similari nel piano pilotis, negli ingressi dei vani scala e comunque in genere nei luoghi comuni.

Per il buon decoro dello stabile, si potrà stendere la biancheria o altro solo all'interno dei balconi salvo maggiori restrizioni imposte dai regolamenti comunali.

Non si possono collocare vasi di fiori e piante sui balconi o sui davanzali delle finestre se non muniti di convenienti ripari fissi contro la caduta ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio.

Eventuali plafoniere o sistemi di illuminazione apposti sui balconi devono essere del medesimo modello e colore, posizionati in maniera uniforme per tutto il fabbricato.

Eventuali inferriate devono altresì essere dello stesso modello e colore, e potranno essere posizionate esclusivamente al piano terra e primo.

È proibito sistemare nei balconi ingombri fissi quali vasi di fiori particolarmente pesanti, eccedenti 0.02 mc di terra, od altri oggetti che possano determinare un eccessivo carico o anche solo pregiudicare il buon decoro dello stabile.

È consentito sistemare nei balconi verso cortile, armadietti della stessa foggia, dimensione e colore.

È vietato battere tappeti, materassi ecc.. prima delle ore 8 e dopo le ore 11 antimeridiane salvo restrizioni maggiori previste dai Regolamenti Municipali di Torino o dell'assemblea condominiale. In tale orario è consentito unicamente all'interno dei balconi, con l'obbligo di raccogliere la polvere e quanto altro con palette, evitando così di sporcare o danneggiare i piani sottostanti.

L'antenna centralizzata per la ricezione dei programmi televisivi serve per tutte le U.I. della cassa. I condomini hanno l'obbligo di servirsi di detta antenna.

Le eventuali installazioni di antenne paraboliche dovranno essere effettuate sui tetti previa autorizzazione del Condominio; di conseguenza è vietato ai singoli condomini l'installazione di dette antenne sui muri esterni dei fabbricati o sui balconi.

È consentito suonare pianoforti o altri strumenti musicali dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 20.00.

È consentito tenere animali domestici a condizione che non diano fastidio agli altri condomini. È consentito tenere dei cani a condizione che, oltre a non dare fastidio al condominio, transitino nei siti comuni al guinzaglio e muniti di museruola e non utilizzino le aree verdi per le loro esigenze fisiologiche. A garanzia dell'igiene ed a tutela del decoro è fatto obbligo ai proprietari di cani o comunque a chiunque li accompagni, quando siano condotti in aree interne del condominio di essere muniti di idonea attrezzatura per la raccolta delle deiezioni e di depositare le medesime nei contenitori di rifiuti solidi urbani posti all'esterno del condominio. Gli stessi soggetti devono comunque evitare che essi sporchino con deiezioni i camminamenti ed ogni altro spazio comune soggetto a transito pedonale.

I locali del sottotetto, così come individuati nella planimetria allegata al presente Regolamento, costituiscono autonoma U.I. contraddistinta dalla sigla H11 a cui, date le sue caratteristiche, sono sin da ora attribuiti i millesimi ad uso residenziale definitivi, relativamente sia alla proprietà sia alla ripartizione spese.

È fatta salva ed impregiudicata la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dei locali sopra citati qualora lo consentisse la normativa nazionale, regionale o comunale vigente o futura, previa acquisizione di tutti i permessi necessari. Tale trasformazione, come più volte richiamato, è già autorizzata e contemplata e non comporterà la modifica degli attuali millesimi.

Qualora il proprietario della porzione di sottotetto sovrastante l'alloggio F10 intenda collegarsi alla rete del gas, avrà diritto di installare, a titolo gratuito, il proprio contatore nell'area esterna di pertinenza esclusiva dell'U.I. A1 del piano terra. Il contatore sarà installato nella nicchia del gas già utilizzata dall'U.I. A1 o in sua prossimità in nuova nicchia ricavata nel muro o secondo quanto indicato dall'amministratore così da rispettare la normativa in vigore al momento dell'esecuzione ed arrecare il minor disturbo possibile al proprietario dell'U.I. A1. È inoltre consentito il diritto di accesso al contatore per i soli casi di effettivo bisogno, lettura e manutenzione.

Il consorzio C.E.CO.P., e/o suoi successori o altro soggetto in caso di cessione delle U.I. A1 e B1 a cui è collegata l'alimentazione elettrica delle insegne, hanno il diritto, a titolo perpetuo e gratuito nei confronti del condominio, di installare ed eventualmente sostituire le insegne posizionate sul tetto del fabbricato, fermo restando l'obbligo a suo totale carico di corrispondere le tasse comunali sulla pubblicità. L'accensione delle insegne luminose non è soggetta, per quanto di competenza del condominio, a regolamentazioni o divieti, fermo restando che le spese per la corrente sono a totale carico del consorzio C.E.CO.P..

Nel rispetto delle urbanistiche attuali o future, è data facoltà ai proprietari dei sottotetti di aumentare, a proprie spese e con il ripristino del tetto, il numero dei lucernari.

È vietata in genere qualsiasi variante agli impianti generali o alle cose comuni senza AUTORIZZAZIONE del Condominio, che dovrà comunque essere data in tutti i casi consentiti dalla legge (art. 1102 C.C. e Cass. Civ. Sez. II del 23/04/1977, n. 1529) o espressamente previsti dal presente regolamento.

Le tende dei balconi devono essere di colore e foggia unica, secondo progetto unitario, al quale tutti i condomini devono adeguarsi. Al fine di assicurare la massima uniformità, dovranno essere realizzate tutte dalla stessa ditta secondo le specifiche tecniche e cromatiche stabilite dal progettista del fabbricato.

Nell'area verde condominiale è consentito il gioco bimbi e l'utilizzo delle attrezzature ivi collocate tra le ore 9 e le ore 13 e tra le ore 16 e le ore 20.

È fatto assoluto divieto di utilizzare le aree verdi condominiali ed il cortile per il gioco del pallone, pattini a rotelle e biciclette.

Anche i Soci proprietari delle sole autorimesse, avranno la possibilità di accedere ai box interrati utilizzando gli stessi ingressi pedonali, la scala e gli ascensori, oltre che attraverso la rampa carraia,

pertanto dovranno concorrere a tutte le spese di pulizia e manutenzione secondo i millesimi a loro attribuiti.

Per ogni norma relativa all'uso dei locali vale anche il Regolamento degli Inquilini della città di Torino per le case di civile abitazione, e ciò in senso più restrittivo.”.

- all'art. 18 denominato “Aree a verde condominiale e verde privato”:

“La manutenzione delle aree verdi condominiali, e di quelle consortili dovrà essere preferibilmente affidata ad un'unica impresa specializzata.

*L'area in uso esclusivo all'U.I. A1 del P.T. **[unità immobiliare oggetto della presente relazione, n.d.s.]** dovrà essere sempre mantenuta in condizioni di pulizia, di decoro, e di buona manutenzione vegetativa ed in essa è vietato fare depositi, erigere costruzioni anche di piccole dimensioni e sistemarvi ogni altro elemento che possa comprometterne il decoro.*

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle siepi, delle alberature e delle aree a verde condominiale ed intercondominiali, per la parte di spettanza del condominio, saranno ripartite nelle proporzioni stabilite nella Tabella A; mentre quelle relative all'area verde di uso privato sono ad esclusivo carico dell'u.i. a cui è annessa.”.

- all'art. 19 denominato “Obblighi particolari per i singoli condomini”:

“Ogni Condomino deve sopportare le spese riguardanti gli infissi sistemati nelle unità immobiliari di sua proprietà e così pure saranno a suo carico, in via esemplificativa le spese per la rottura di bagni, lavabi, apparecchiature igieniche, davanzali, serramenti esterni, compreso il portoncino di ingresso delle U.I.

Benché esclusivamente pertinenti alle U.I. in proprietà, le porte d'ingresso, le ginestre, le porte balcone, gli avvolgibili, le ringhiere e tutto ciò che si presenta esternamente ad ogni singola U.I. non potrà essere modificato, specialmente per quanto riguarda il colore della tinteggiatura e la decorazione, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione.

Così pure le porte dei box, con le limitazioni di cui al comma precedente.

In caso di lavori interni alle U.I., previa autorizzazione delle autorità competenti, il Condomino deve darne comunicazione all'amministratore e lo stesso ha l'obbligo di constatare che tali lavori non interessino parti comuni.

Ogni condomino è responsabile dei danni o guasti comunque arrecati per fatto proprio, imperizia o imprudenza propria, dei propri familiari, delle persone che siano alle sue dipendenze o comunque delle quali è tenuto a rispondere.

Infine ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni la cui omissione potrebbe recare danno alla stabilità ed al decoro dello stabile.”.

Per una migliore comprensione dei vincoli di natura condominiale si rimanda ampiamente alla lettura integrale del Regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione.

Regolamento comprensoriale

Il Condominio sito in Torino, Corso Ottone Rosai civico 26/1 denominato “Quadrifoglio”, fa parte di un più ampio “complesso immobiliare sito in Corso Rosai n. 26 interni e via Costaguta, in zona Spina 3 – U.M.I. VIII”, caratterizzato dalla presenza di parti di uso comune, il tutto disciplinato da apposita regolamentazione comprensoriale. Dalla disamina del predetto documento si evincono le seguenti indicazioni:

- all'art. 1 denominato “Oggetto del regolamento”:

“[...] Le norme della presente regolamentazione disciplinano i rapporti tra tutti gli edifici dell'intero complesso edilizio e la suddivisione delle spese relative alle parti ed impianti di uso comune e delle corsie di manovra dei piani interrati, nonché le aree di proprietà o uso esclusivo per ogni singolo fabbricato situate al piano terreno (intendendo per P.T. il piano piastra pedonale).”.

- all'art. 2 denominato "Deroghe - Servitù":

"Tutti i lotti con gli edifici che vi insistono, nonché le parti adibite a corsie di manovra, ai fini del presente regolamento di rapporti ed al solo scopo di ripartire le relative spese di gestione, vengono considerati come un unico complesso immobiliare e fra di essi sono consentite tutte quelle servitù, specie di passaggio pedonale e carraio, stillicidi, passaggi di tubi, cavi, condotti, sfiatatoi, griglie di aerazione e quant'altro necessario a seguito della costruzione di tali manufatti e della realizzazione delle opere di urbanizzazione, il tutto come meglio descritto nei regolamenti di Condominio dei singoli fabbricati.

In particolare le zone, aree e manufatti di utilizzo comune (ingressi carrai alle autorimesse e relativi cancelli elettrici dei piani interrati con accesso da Via Costaguta 14°-14B-14C e da Corso Rosai 28°, tutte le corsie di manovra interrate, aree verdi non di uso esclusivo, accessi pedonali, grigli di aerazione dei piani sotterranei, ecc.) sono gravati da tutte quelle servitù di passaggio pedonale e/o carraio, di accesso e di insistenza di manufatti necessarie o anche solo opportune al fine di consentirne l'utilizzo ai condomini interessati, il tutto come anche meglio specificato nei regolamenti di Condominio dei singoli fabbricati sempre in riferimento alle parti di utilizzo comune del comprensorio.

Per quanto attiene agli interventi per lavori di manutenzione dei manufatti, per i VV.F. e per i traslochi sarà consentito l'accesso a tutti i lotti tramite strade interne all'uopo realizzate.

Tutte le altre utilizzazioni sono assolutamente vietate".

- all'art. 4 denominato "Parti di uso comune":

"Costituiscono parti di uso comune dell'intero complesso edilizio:

- a) le porzioni di cortile ricadenti sui sei lotti adibite a passaggi pedonali e ad aree verdi con i relativi cancelli di ingresso e tettoie di copertura;*
- b) le scalinate di accesso pedonali dalle vie pubbliche utilizzate per l'accesso al cortile di uso comune, anche se ricadenti su aree comunali;*
- c) le porzioni di cortile da utilizzare come passaggio carraio per i mezzi di servizio d'emergenza (VV. F., Ambulanza, ecc.), mezzi per disabili, veicoli per traslochi e veicoli addetti alla manutenzione per una portata massima di 2000 kg/mq;*
- d) gli accessi carrai con i relativi cancello, le rampe e le corsie di manovra dei piani interrati (escluso il lotto IL) e infine tutte quelle parti indispensabili al miglior utilizzo delle cose comuni e che non pregiudichino l'uso delle proprietà private".*

- all'art. 6 denominato "Disposizioni regolamentari":

"Nelle rampe di accesso e nelle corsie di manovra è vietata ogni sosta od ingombro, salvo per il carico e lo scarico e per i lavori al complesso immobiliare, ma per il solo tempo strettamente necessario per tali operazioni; in particolare sono vietati i posteggi ed il lavaggio di veicoli.

È tassativamente vietato l'utilizzo del cortile di uso comune per il gioco dei bombi mentre è permesso nelle aree appositamente attrezzate con orari e modalità previste dal regolamento comunale.

L'accesso veicolare al cortile di uso comune dagli ingressi di Via Costaguta è riservato esclusivamente ai mezzi di servizio d'emergenza (VV.F., Ambulanza, ecc.), mezzi per disabili, veicoli per traslochi e veicoli addetti alla manutenzione dei manufatti, ecc.

Nell'area è vietata ogni sosta od ingombro sia di materiali sia di veicoli se non per il tempo occorrente per le operazioni sopra citate.

Nelle corsie di manovra delle autorimesse è vietato il deposito di materie pericolose, infiammabili, esplosive o che emanino odori sgradevoli ed è vietata ogni tipo di attività.

I locali e le zone di proprietà dei singoli condomini ove insistono tubazioni, ispezioni, cavedi, griglie di aerazione, saracinesche od altri manufatti di uso comune sono gravati delle servitù di insistenza di tali manufatti e di accesso per le occorrenti ispezioni e manutenzioni.

I proprietari od inquilini dei soli locali di autorimessa potranno accedere alle scale ed agli androni pedonali dei fabbricati solo se previsto ed alle condizioni stabilite dal regolamento di condominio al cui box appartiene.

I proprietari o gli inquilini delle autorimesse poste al primo piano interrato possono utilizzare esclusivamente gli accessi carrai di Corso Rosai 28A e di Via Costaguta 14A e transitare nelle corsie di manovra pertinenti; i proprietari o gli inquilini dei locali autorimesse poste al secondo piano interrato possono utilizzare esclusivamente gli accessi carrai di Via Costaguta 14B-14C e transitare nelle corsie di manovra pertinenti.

Le aree di uso privato, benché normate nei regolamenti condominiali dei singoli fabbricati, devono essere tenute in condizioni di pulizia, di decoro e di buona manutenzione vegetativa, a cura e spese dei rispettivi utilizzatori ed in esse è vietato fare depositi e sistemare oggetti o manufatti che possano compromettere il decoro dell'intero complesso edilizio.

È consentito invece sistemare panchine, nonché cespugli e piante ornamentali in vaso purché non superino l'altezza di tre metri. In ogni caso in detti giardini sono vietate tutte le attività rumorose, dalle ore 13 alle ore 16 di ogni giorno e dalle ore 22 alle ore 9 del giorno successivo, il tutto come meglio descritto nei singoli regolamenti di Condominio dei vari fabbricati che compongono il complesso immobiliare.”.

- all'art. 7 denominato “Disposizioni particolari”:

“I singoli condomini o i proprietari nel caso dei giardini privati del complesso edilizio, a cui sono attribuite le aree verdi in uso esclusivo e perpetuo, hanno l'obbligo di assicurare il libero accesso per l'ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici e le parti su cui insistono le griglie di aerazione ed inoltre sono tenuti a non sporcare gli spazi sottostanti nonché ostruirle.

Oltre a quanto sopra, gli stessi fabbricati sono obbligati ad utilizzare un'unica impresa specializzata per la manutenzione periodica delle aree verdi, in modo tale che le stesse si presentino esteticamente uniformi, (ad esclusione dell'area verde di uso esclusivo di una u.i. ricadente nel Lotto E)”.

- all'art. 13 denominato “Obblighi dei condomini - vincoli”:

“I condomini dell'intero complesso edilizio, comprese le autorimesse, sono investiti di tutti i diritti inerenti la proprietà, sotto l'osservanza della presente regolamentazione.

Ogni condomo:

- 1) può partecipare direttamente all'Assemblea del Supercondominio; in caso di assenza è tenuto a delegare l'Amministratore o altro condomo del fabbricato a cui appartiene la propria unità immobiliare a rappresentarlo ed è tenuto al pagamento delle richieste fondi relative alle spese preventive approvate dall'Assemblea e stabilite dal presente regolamento;*
- 2) è ritenuto 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;*
- 3) è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, o alterare il decoro del complesso edilizio;*
- 4) a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali e zone di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, a verifiche ed a lavori che si dovessero eseguire sulle parti od impianti di uso comune, nell'interesse della comunione o dei singoli condomini”.*

- all'art. 14 denominato “Divieti”:

“È vietato:

- occupare le corsie di manovra e le parti di uso comune in genere, con biciclette, motocicli, vasi di fiori, carrozzelle per bambini od altri oggetti;*
- utilizzare l'area interna ed in genere le parti di uso comune del complesso immobiliare come piste ciclabili od in altro modo che possa arrecare disturbo ai condomini;*
- sovraccaricare i pavimenti, i solai e le strutture in genere, comprese le aree verdi, farvi ristagnare acque ed altri liquidi tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai, onde evitare il danno che può derivare alle parti sottostanti”.*

Per una migliore comprensione dei vincoli si rimanda ampiamente alla lettura integrale del Regolamento Comprensoriale che si allega alla presente relazione.

STIMA LOTTO 5

STIMA DEL BENE IMMOBILE.

Il valore commerciale del bene viene stimato dallo scrivente secondo il **metodo del confronto di mercato (MCA)**, procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra gli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Sulla scorta delle indagini di mercato condotte, lo scrivente ha riscontrato una certa scarsità di transazioni aventi ad oggetto unità immobiliari destinate ad uso ufficio / terziario, sicché ha dovuto necessariamente estendere l'ambito delle ricerche ad un orizzonte temporale relativamente esteso. Lo scrivente ha potuto reperire, sulla scorta delle ricerche espletate, unicamente un solo comparabile del quale ha potuto reperire copia dell'atto di compravendita, copia dell'attestato di prestazione energetica, copia della planimetria catastale e della visura.

Lo scrivente ha provveduto a valutare le caratteristiche quantitative riferite alle superfici (principali e secondarie) ed alle dotazioni impiantistiche, nonché qualitative valutando in una scala ordinale il grado di manutenzione degli esterni e degli interni (per quanto desumibile dalla lettura degli atti e dagli interventi manutentivi realizzati sugli immobili), escludendo le caratteristiche che non contribuiscono alla determinazione del prezzo dei beni staggiati.

Lo scrivente, analizzato l'andamento del mercato immobiliare di zona avvalendosi della disamina dei valori rilevabili dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2024 ed al primo semestre del 2025 (ultimo dato disponibile), ha riscontrato una lieve crescita del mercato di zona relativamente sia ai valori unitari di vendita, sia ai valori unitari dei canoni di locazione. Il **saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato** relativo ad unità immobiliari a destinazione terziaria / uffici in stato conservativo normale, riferito alla zona D9 - Periferica / SPINA 3 - EUROTORINO - del Comune di Torino risulta pari a 0,00 % meglio dettagliato nel seguente calcolo:

Per uffici (cat. A/10)

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario medio 1° semestre 2024} &= \frac{(\text{Valore minimo} + \text{Valore Massimo})}{2} \\ &= \frac{\left(600,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 1.200,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}\right)}{2} = 900,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario medio 1° semestre 2025} &= \frac{(\text{Valore minimo} + \text{Valore Massimo})}{2} \\ &= \frac{\left(630,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 1.250,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}\right)}{2} = 940,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato} &= \frac{940,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} - 900,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{900,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}} = +0,044 \end{aligned}$$

Il **saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili relativo ad uffici in stato conservativo normale** risulta pari a 0,044%. Mercato in crescita.

Metodo del confronto di mercato (MCA) con 1 comparabile recentemente compravenduto.

1.TABELLA DATI		
Prezzo caratteristiche	Compravendite	Subject
	Unità A	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	110.000,00 €	Incognita
Data DAT (mesi)	44	0
Superficie principale SUP (mq)	102,92	75,90
Balconi BAL (mq)	0,00	12,41
Cantina CAN (mq)	0,00	3,71
Portico POR (mq)	0,00	30,91
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. Con (0-1)	0	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	3
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	3

2. INDICI MERCANTILI	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,044
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(CAN)/p(SUP)	0,50
p(POR)/p(SUP)	0,10
p(SNA)/p(SUP)	0,50
Costo intervento manut est. (€)	15.000,00
Costo intervento manut int. (€)	15.000,00

2.1 CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO	
Servizi	
Costo (€)	7.000,00
Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	1.400,00
Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	3.500,00
Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	700,00
Riscaldamento centralizzato	
Costo (€)	259,26
Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	51,85
Impianto elettrico	
Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	1.000,00
Impianto di condizionamento	
Costo (€)	1.500,00
Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	300,00

3.CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.
SUP commerciale comparabile A	102,92
SUP commerciale subject	83,95

4.CALCOLO PREZZO MARGINALE	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.068,79
Stima del rapporto di posizione s	1,10
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.175,67

5. ANALISI PREZZI MARGINALI	
Prezzo marginale	p(...) A
p(DAT) (€/mese)	-407,00
p(SUP) (€/mq)	1.175,67
p(BAL) (€/mq)	293,92
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	587,84
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	117,57
p(SER) (€)	1.400,00
p(RIA) (€)	700,00
p(RIC) (€)	51,85
p(ELE) (€)	1.000,00
p(CON) (€)	300,00
p(STMe) (€)	15.000,00
p(STMi) (€)	15.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica		Unità A
PRZ	(€)	110.000,00
DAT	(€)	17.908,00
SUP	(€)	-31.766,61
BAL	(€)	3.647,52
CAN	(€)	2.180,87
POR	(€)	3.634,00
SER	(€)	0,00
RIA	(€)	700,00
RIC	(€)	-51,85
ELE	(€)	0,00
CON	(€)	300,00
STMe	(€)	0,00
STMi	(€)	0,00
PREZZI CORRETTI		106.551,92
VALORE ATTESO BENE 5	€ 106.551,92	
VALORE ARROTONDATO BENE 5	€ 107.000,00	

Valore di stima del Bene n. 5: € 107.000,00 (centosettemila/00 euro).

Il **prezzo base per la vendita** viene ricavato applicando le seguenti detrazioni:

- 10 % in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti (- 10.700,00 €);
- 5% in relazione all'assenza del certificato di agibilità (-5.350,00 €);

- 1.000,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica ex art. 6-bis del D.P.R. 380/01;
- 1.000,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 600,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 140,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

In conclusione, prezzo base per la vendita è pari ad € 107.000,00 – € 10.700,00 – € 5.350,00 – € 1.000,00 – € 1.000,00 - € 600,00 – 140,00 € = € 88.210,00 arrotondabili a 88.500,00 €.

Valore base per la vendita del Bene n. 5: € 88.500,00 (ottantottomilacinquecento/00 euro).

STIMA DEI BENI MOBILI.

La stima dei beni mobili presenti all'interno dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stata effettuata mediante il **metodo del confronto diretto**, confrontando ciascun bene con altri analoghi reperibili sul mercato. A tale confronto è stato applicato un **coefficiente di svalutazione**, determinato tenendo conto sia delle condizioni di conservazione dei singoli beni sia dell'assenza di garanzie tipica delle vendite giudiziarie.

All'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima sono stati rinvenuti sia beni mobili che presentano un **valore economico residuale**, sia beni che lo scrivente ritiene **privi di effettiva appetibilità commerciale**.

Alcuni apparati elettrici (stampanti) sono stati oggetto di **valutazione mediante attribuzione di un valore simbolico**, in quanto, a causa dell'assenza di un'utenza elettrica attiva, non è stato possibile verificarne il funzionamento né rilevare il numero di copie effettuate dai singoli dispositivi.

Alla luce di tali circostanze, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare congiuntamente sia il possibile **valore residuale dei beni**, sia l'eventuale **costo necessario per il loro smaltimento**. Si è pertanto ritenuto che tali elementi possano configurare una sostanziale condizione di equilibrio economico: qualora i dispositivi risultassero funzionanti, il loro valore residuo sarebbe verosimilmente assimilabile al costo di smaltimento che si renderebbe invece necessario nell'ipotesi di mancato funzionamento.

Nel prosieguo della relazione è pertanto riportata una **tabella estimativa** nella quale sono elencati i beni oggetto di valutazione, accompagnati da una sintetica descrizione del loro stato di conservazione e dalla stima del **valore di immediato realizzo**.

BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE							
Id.	Descrizione	Stato conservativo	Quantità [A]	Prezzo unitario [B]	Prezzo al nuovo	Coefficiente [C]	Valore di immediato realizzo [A X B X C]
1	Sedia pieghevole con telaio in metallo e seduta imbottita con superficie in PVC antigraffio nera e piedi antiscivolo.	Condizioni discrete. Alcune sedie presentano modesti segni sulle superfici dell'imbottitura	17	12,60 €	214,20 €	0,70	149,94 €
2	Sedia ufficio ISO con seduta imbottita con superficie in tessuto colore antracite e piedi antiscivolo.	Condizioni discrete. Le sedute e gli schienali recano segni di utilizzo prolungato.	2	45,00 €	90,00 €	0,70	63,00 €

3	Sedia ufficio ISO con braccioli e seduta imbottita con superficie in tessuto colore antracite e piedi antiscivolo.	Condizioni discrete.	1	49,90 €	49,90 €	0,70	34,93 €
4	Sedia ufficio ergonomica con sedile e schienale imbottiti e superficie in tessuto di colore rosso.	I tessuti presentano macchie. A due sedie su tre manca la leva per regolare l'altezza della seduta; pertanto, non è stato possibile verificare il funzionamento del pistoncino pneumatico.	3	87,00 €	261,00 €	0,30	78,30 €
5	Scrivania operativa con finitura nero venato frassino di dimensioni 200x100 cm e altezza 77 cm ed allungo di dimensioni 120x50 cm altezza 66 cm dotata di due cassetti di cui 1 con serratura.	Condizioni discrete. Non risulta presente la chiave del cassetto.	1	600,00 €	600,00 €	0,70	420,00 €
6	Scrivania operativa con finitura in PVC grigio bordo in gomma nera dimensioni 140x80 cm altezza 72 cm.	Condizioni discrete.	1	140,00 €	140,00 €	0,70	98,00 €
7	Cassettiera metallica su ruote dimensioni 42x50 cm altezza 60 cm. Tre cassetti di cui il primo con serratura.	Condizioni discrete. Chiave serratura mancante.	1	140,00 €	140,00 €	0,70	98,00 €
8	Cassettiera ufficio su ruote dimensioni 100x45 altezza 60 cm. Dotata di cinque cassetti di cui 2 con serratura ed un cassetto portadocumenti.	Condizioni discrete. Chiavi serrature mancanti.	1	280,00 €	280,00 €	0,70	196,00 €
9	Armadio metallico alto con ante scorrevoli dotato di serratura, n. 4 ripiani, dimensioni larghezza 160 cm, profondità 45 cm, altezza 200 cm + Sopralzo metallico con ante scorrevoli dotato di serratura, n. 1, larghezza 160 cm, profondità 45 cm, altezza 90 cm.	Condizioni discrete.	1	1.200,00 €	1.200,00 €	0,70	840,00 €
10	Armadio metallico alto con ante a battenti dotato di serratura, n. 4 ripiani, dimensioni larghezza 100 cm, profondità 45 cm, altezza 200 cm.	Condizioni discrete.	1	390,00 €	390,00 €	0,70	273,00 €
11	Armadio metallico alto con ante a scorrevoli dotato di serratura, n. 4 ripiani, dimensioni larghezza 180 cm, profondità 45 cm, altezza 200 cm.	Condizioni discrete.	1	730,00 €	730,00 €	0,70	511,00 €

12	Armadio metallico basso con ante a scorrevoli dotato di serratura, n. 1 ripiano, dimensioni larghezza 180 cm, profondità 45 cm, altezza 90 cm.	Condizioni discrete. Chiave serratura mancante.	1	470,00 €	470,00 €	0,70	329,00 €
13	N. 2 pattumiere a pedale ø 24 cm, altezza 31 cm la prima, 38 cm la seconda.	Condizioni discrete.	2	13,00 €	26,00 €	0,70	18,20 €
14	Mobile per stampante su rotelle dotato di due ante battenti.	Necessità di registrare i cardini.	1	40,00 €	40,00 €	0,70	28,00 €
15	Cassetta metallica portachiavi dimensioni 18,5x24 cm, profondità 5 cm, dotata di due chiavi.	Condizioni discrete.	1	15,00 €	15,00 €	0,70	10,50 €
16	Cassetta metallica portachiavi dimensioni 27x27 cm, profondità 8 cm, dotata di due chiavi.	Condizioni discrete.	1	20,00 €	20,00 €	0,70	14,00 €
17	Scaffale modulare in plastica, n. 4 ripiani, dimensioni larghezza 85 cm, profondità 40 cm, altezza 166 cm.	Condizioni discrete.	1	55,00 €	55,00 €	0,70	38,50 €
18	Mobile ufficio basso dotato di n. 1 ripiano, dimensioni 46x46 cm altezza 82 cm.	Condizioni discrete.	1	40,00 €	40,00 €	0,70	28,00 €
19	Scrivania "fai da te" con struttura in tubi da ponteggio e piano in legno truciolato impiallacciato di dimensioni 170x75 cm, altezza 78,5 cm circa.	Condizioni discrete.	1	120,00 €	120,00 €	0,50	60,00 €
20	Stampante SHARP MX2300N usato. Modello commercializzato tra il 205 ed il 2009. Modello datato di fascia professionale.	A causa dell'assenza dell'utenza elettrica <u>non</u> è stato possibile verificarne la funzionalità od il numero di copie - viene considerato un valore simbolico.	1	1,00 €	1,00 €	0,70	0,70 €
21	Stampante CANON NP6320 usato. Modello commercializzato tra il '95 ed i primi anni 2000. Tecnologia a stampa analogica ormai superata.	A causa dell'assenza dell'utenza elettrica <u>non</u> è stato possibile verificarne la funzionalità od il numero di copie - viene considerato un valore simbolico.	1	1,00 €	1,00 €	0,70	0,70 €
22	Stampante OKI C5600 usata. Modello commercializzato tra il 2006 ed il 2009. Supporto tecnico terminato nel 2014.	A causa dell'assenza dell'utenza elettrica <u>non</u> è stato possibile verificarne la funzionalità od il numero di copie - viene considerato un valore simbolico.	1	1,00 €	1,00 €	0,70	0,70 €
Totale:							3.290,47 €
Valore arrotondato:							3.300,00 €

Valore di stima dei Beni mobili presenti all'interno del Bene n. 5: € 3.300,00 (tremilatrecento/00 euro).

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO

La stima complessiva del lotto, beni immobili e mobili compresi, viene determinata complessivamente come in appresso:

Valore di stima del Bene n. 5: € 107.000,00 (centosettemila/00 euro).

Valore di stima dei Beni mobili presenti all'interno del Bene n. 5: € 3.300,00 (tremilatrecento/00 euro).

Valore di stima del Lotto: € 107.000,00 + € 3.300,00 = **110.300,00 € (centodiecimilatrecentio/00€).**

Valore base per la vendita del Bene n. 5: € 88.500,00 (ottantottomilacinquecento/00 euro).

Valore di stima dei Beni mobili presenti all'interno del Bene n. 5: € 3.300,00 (tremilatrecento/00 euro).

Valore base per la vendita del Lotto: € 88.500,00 + € 3.300,00 = **91.800,00 € (novantunmila-ottocento/00€).**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene necessario segnalare riserve od ulteriori particolarità rispetto a quelle già indicate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rivalba, li 05/03/2026

L'Esperto

Arch. Serione Niccolò

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 Documentazione fotografica;
- All. 2 Estratto di mappa catastale al foglio 1152 del Comune di Torino, mappale 120;
- All. 3 Elenco dei subalterni assegnati al foglio 1152 del Comune di Torino, particella 120;
- All. 4 Elaborato planimetrico catastale al foglio 1152 del Comune di Torino, particella 120;
- All. 5 Visura catastale storica al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino, particella 120, subalterno 64;
- All. 6 Visura catastale storica al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 1152 del Comune di Torino, mappale 120;
- All. 7 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 1152 del Comune di Torino, particella 120, subalterno 64;
- All. 8 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 1152 del Comune di Torino, particella 120, subalterno 39 del 19/10/2005 (impianto originario);

- All. 9 Atto di vendita a rogito dott. Antonio Reviglione Notaio in Torino del 24/04/2001 rep. 80.757, racc. 41.523;
- All. 10 Convenzione edilizia a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 14/07/1999, rep. 4.257, racc. 3.022;
- All. 11 Convenzione edilizia a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 22/01/2002, rep. 8.226, racc. 5.968;
- All. 12 Atto d'obbligo a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 06/07/2001, rep. 7.396, racc. 5.343;
- All. 13 Atto di modifica dell'Accordo di programma a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 03/02/2004, rep. 11.564, racc. 8.708;
- All. 14 Atto d'obbligo a rogito dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino del 21/07/2003, rep. 10.705 racc. 8.011;
- All. 15 Copia della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso l'Archivio edilizio del Comune di Torino;
- All. 16 Estratti da P.R.G.C.;
- All. 17 Copia del regolamento del condominio "*Quadrifoglio*" sito in Torino, Corso Ottone Rosai civico 26/1;
- All. 18 Copia del regolamento comprensoriale del "*complesso immobiliare sito in Corso Rosai n. 26 interni e via Costaguta, in zona Spina 3 – U.M.I. VIII*";
- All. 19 Rendicontazione fornita dall'Amministratore di condominio pro tempore recante le passività gravanti sull'unità immobiliare;
- All. 20 Ispezioni ipotecarie.