

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER IMMOBILE AD USO ABITATIVO SITO NEL COMUNE DI TORINO (TO)
IN CORSO NOVARA N.100

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa NICOLETTA ALOJ
II Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Torino

Procedimento N.R.G. 10525/2024



C.T.U.:
Arch. Laura Scarcia
Corso Belgio 65 A Torino – 10153
Tel. 011/19475607 - Cell. 338/3251820
E-mail: lscarcia@libero.it
P.E.C.: laura.scarcia@pct.pecopen.it



Indice

Premessa.....	pag. 3
Mandato.....	pag. 3
Svolgimento operazioni peritali.....	pag. 4
Risposte ai quesiti del mandato.....	pag. 6
– a)	pag. 6
– b)	pag. 16
– c)	pag. 17
– d)	pag. 18
– e)	pag. 18
– f)	pag. 21
– g)	pag. 22
– h)	pag. 22
– i)	pag. 26
– l)	pag. 26
– m)	pag. 26
– n)	pag. 27
– Prospetto riassuntivo	pag. 30
– Conclusioni	pag. 33
– Elenco allegati	pag. 33



Premessa

Con ordinanza del giorno 07/11/2024 la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Laura Scarcia, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Torino al n.6896, CTU nel procedimento iscritto al N.R.G. 10525/2024, promosso da [REDACTED] (attore) contro [REDACTED]

[REDACTED], assegnando termine perentorio del 15/01/2025 per il giuramento in forma telematica con indicazione della data di inizio delle operazioni di sopralluogo, nonché termine di novanta giorni dal 15/01/2025 per trasmettere la relazione alle parti costituite.

Il giuramento si è svolto in via telematica in data 29/11/2024 con indicazione della data del sopralluogo fissata per il giorno 11/12/2024.

Nel verbale dell'udienza del giorno 07/11/2024 la S.V.I. assegnava il seguente

MANDATO

“Esaminata la documentazione in atti con espressa autorizzazione a richiedere documentazione funzionale alla risposta ai quesiti e ad assumere informazioni presso gli Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, U.T.E., Conservatoria RR.II., Archivio edilizio, Archivio notarile e simili):

- a)** *identifichi e descriva i beni immobili a dividersi per cui è causa indicando in particolare i dati catastali, ubicazione, coerenze;*
- b)** *ne indichi titolarità e provenienza, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta) e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- c)** *indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi;*
- d)** *accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e, in caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le condizioni di divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro;*
- e)** *indichi l'esistenza delle formalità (in particolare iscrizioni e trascrizioni), dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n.4, 5 e 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che in ipotesi di vendita saranno cancellati, se colpiscono solo i beni per cui è causa o anche altri beni, e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*



f) nell'effettuare l'accertamento di cui alle lettere b), c), ed e) non si fondi sulla sola certificazione notarile o sulla sola documentazione depositata dai creditori procedenti a norma dell'art. 567 c.p.c. nell'esecuzione, ma effettui le relative verifiche ex novo sotto la sua responsabilità, previe effettive ricerche sui registri di riferimento e previa acquisizione della relativa documentazione, per tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, sia per immobile che per soggetto, per tutti i soggetti comproprietari, anche se non esegutati;

g) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n.3 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, a che titolo siano occupati, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;

h) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n.6 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ex art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985, fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

i) accerti l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica;

l) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

m) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

n) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.568, comma 2, c.p.c.

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione inclusa nel fascicolo di causa, ho constatato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., che individuano univocamente il bene pignorato.

Ho comunicato tramite raccomandata 1 n.05267729790-9 ai signori [REDACTED] [REDACTED] la data del sopralluogo, fissata al giorno il giorno 11 dicembre 2024 (**All.to A**). Il giorno 11/12/2024, alle ore 15,30, mi sono recata presso l'immobile oggetto della procedura. Sul luogo ho incontrato i proprietari dell'immobile che mi hanno

consentito di entrare nell'alloggio ed effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico **(All.to B)**.

L'alloggio al momento del sopralluogo era abitato dai proprietari. È stato possibile anche rilevare la cantina pertinenziale situata al piano sotterraneo del fabbricato.

Le indagini hanno previsto la richiesta della visura storica catastale e delle planimetrie dell'immobile pignorato e della cantina di pertinenza presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto **(All.to E)**, e sono proseguite con le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Torino 1, ex Conservatoria dei RR.II. **(All.to G)**.

Ho richiesto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino copia dell'ultimo atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. BERTANI Paolo (notaio non più attivo), rep. n.195472 racc. 26335 del 18 ottobre 2006 **(All.to H)**.

Presso il Dipartimento di Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino ho inoltrato la richiesta per il rilascio del CDU **(All.to O)**, e ho ricercato i permessi di costruzione e tutta la documentazione utile per verificare la rispondenza del bene pignorato alle norme edilizie ed urbanistiche **(All.to N)**.

Ho inoltrato le necessarie interrogazioni all'Anagrafe Tributaria da cui non sono emersi contratti di affitto in corso a nome dei signori [REDACTED] **(All.to L)**.

La copia del regolamento condominiale è stata richiesta all'amministratore del condominio [REDACTED] che ha inoltre fornito le informazioni relative agli oneri condominiali a carico dei proprietari **(All.to I, M)**.

Per quanto riguarda la stima immobiliare ho attinto informazioni dalle banche dati delle quotazioni immobiliari redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (O.I.C.T.) **(All.to P)** e dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino. Ho condotto inoltre ricerche di mercato sui prezzi di beni immobili analoghi a quello pignorato, sia recandomi presso alcune agenzie immobiliari di zona sia consultando i giornali e i siti web relativi alle vendite immobiliari delle agenzie di maggiore diffusione nella città di Torino.

a) Identifichi e descriva i beni immobili a dividersi per cui è causa indicando in particolare i dati catastali, ubicazione, coerenze.

- Zona –

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è situato al quarto piano (5° f.t.) dell'edificio, destinato a civile abitazione, sito in Torino in corso Novara n.100.

Il fabbricato appartiene alla VII Circoscrizione comunale e ricade all'interno del quartiere Aurora al confine col quartiere Barriera di Milano. Il quartiere si trova a Nord della città, a circa 4 Km dal centro, nella prima fascia periferica lungo le direttrici di collegamento verso Milano, ed è delimitato a nord da corso Vigevano e corso Novara, a est dal fiume Dora Riparia, a ovest da corso Principe Oddone, a sud dal corso Regina Margherita. Le principali arterie stradali di scorrimento sono: corso Venezia, via Cigna, corso Vercelli, corso Giulio Cesare, via Bologna, corso Regio Parco (**All.to C – Immagine satellitare**). Il nome Aurora deriva da quello di un'antica cascina trasformata in opificio tessile e ristrutturata dall'architetto Aldo Rossi negli anni '90 del XX secolo. Storico quartiere popolare caratterizzato da opifici, concerie ed officine, ha vissuto il fenomeno della grande industrializzazione con conseguente sviluppo di un tessuto urbano a carattere prevalentemente operaio. Dagli anni '80 la chiusura e la dismissione di numerose fabbriche hanno determinato un brusco calo del numero di residenti a fronte di un aumento di immigrati stranieri, accentuatosi notevolmente negli ultimi anni.

Il Comune ha dato vita a numerosi progetti per la riqualificazione dell'intera area per favorire un nuovo sviluppo economico, sociale e culturale del quartiere con interventi molto incisivi, alcuni dei quali ancora in fase di realizzazione. Tra i più recenti, occorre ricordare l'intervento per la realizzazione della cosiddetta "Nuvola", il Centro Direzionale Lavazza di Torino, progettato dallo studio Cino Zucchi Architetti; il progetto ha previsto il recupero e la riqualificazione dell'isolato dove sorgeva l'antica centrale dell'Enel, con la realizzazione di aree destinate ad uffici, un centro congressi, un museo, parcheggi, aree verdi, aree pedonali, numerosi nuovi spazi pubblici aperti alla cittadinanza.

Anche se permangono numerose aree dismesse, sono ancora diffuse sul territorio piccole fabbriche e numerose attività terziarie con prevalenza di attività commerciali.



Per quanto riguarda i trasporti, il sistema viario ed il sistema dei trasporti pubblici consente un buon collegamento verso il centro della città; il quartiere risulta inoltre vicino ai raccordi della tangenziale e all'autostrada Torino-Milano.

Il tessuto urbano risulta poco omogeneo, con edifici in muratura di inizio '900, interventi sparsi di edilizia risalenti ai decenni compresi tra gli anni '50 e '70, interventi di riqualificazione di ex aree industriali e costruzioni anche molto recenti.

Nelle vicinanze dell'abitazione sono presenti negozi, centri commerciali, uffici pubblici, scuole primarie e secondarie, farmacie, sportelli bancari.

- *Fabbricato* -

Struttura di elevazione

L'edificio fa parte della cortina di fabbricati costruiti con permesso di costruire n.3879 rilasciato alla Società A.V.I.S. il 13/10/1959 per la costruzione in corso Novara ai civici nn. 98-100-102 in angolo con via Pedrotti di due edifici per civile abitazione, denominati edificio "A" ed edificio "B" nei disegni allegati alla pratica autorizzativa, di cui uno a cinque piani fuori terra normali più due piani arretrati (su via Pedrotti), l'altro a otto piani fuori terra normali più due piani arretrati (su corso Novara), su progetto dell'ing. [REDACTED] (**All.to N**). Il complesso edilizio è situato nell'isolato delimitato in senso orario da corso Novara, via Pedrotti, via Padova, via Bologna (**All.to C; All.to D - foto n.1, 2, 3, 7**).

L'edificio "A" in cui è collocato l'immobile oggetto della procedura ha tipologia in linea, ha complessivamente dieci piani, di cui, come già detto, otto normali più due arretrati, sottostante piano cantinato e piano sottotetto. Il fabbricato ha orientamento est-ovest e ha tre scale in corrispondenza degli ingressi dai civici nn.98, 100, 102.

L'alloggio in esame è collocato al quarto piano (5° f.t.) della scala con ingresso dal civico n.100.

La struttura di elevazione del fabbricato è costituita da un'ossatura in cemento armato con fondazioni su plinti, pilastri e travi in cemento armato; le murature sono in laterizi; i solai sono realizzati con struttura mista in calcestruzzo armato e laterizi; la copertura dell'edificio è a due falde inclinate con rivestimento in tegole in cotto.

L'edificio ha uno sviluppo planimetrico regolare e compatto; il fronte ha una lunghezza di circa 50 metri e profondità di 12,50 metri; l'altezza complessiva è di circa 36 metri; tutti i piani hanno un'altezza netta di 3,00 metri tranne il piano sottotetto.

Facciate

PROSPETTO EST - Il prospetto principale dell'edificio, orientato a ovest su corso Novara, ha al piano terra e al primo piano un rivestimento con lastre regolari in pietra naturale grigia. Oltre ai portoncini di ingresso, sono presenti le aperture di vari negozi. Ai piani superiori si alternano fasce rivestite con laterizi a fasce rivestite in mosaico ceramico di colore chiaro. Le parti di colore chiaro sporgono rispetto alle parti in laterizio. Il prospetto principale non è perfettamente simmetrico perché, mentre in angolo verso via Bologna c'è un solo balcone, all'angolo opposto, ovvero verso via Pedrotti, ci sono due balconi intervallati da una finestra. Le ringhiere dei balconi sono in ferro ed hanno un disegno lineare; i serramenti sono in alluminio con vetrocamera dotate di avvolgibili di colore grigio. Il prospetto si conclude con i due piani arretrati e la falda di copertura rivestita di tegole **(All.to D - foto n.1, 2)**.

PROSPETTO OVEST – Il prospetto nord è caratterizzato dalle verticali dei tre vani scala dei civici nn.98, 100, 102, e dalle fasce dei balconi e delle finestre che affacciano sul cortile interno del fabbricato; quasi tutti i balconi sono chiusi da verande in alluminio e vetro. La facciata è intonacata e tinteggiata di colore giallo chiaro e si conclude con la falda rivestita con tegole in cotto. Nel cortile sono collocate alcune autorimesse a cui si accede tramite una rampa da via Pedrotti **(All.to D – Foto 4, 5, 6, 7)**.

PROSPETTO SUD – Il prospetto esposto a sud ha due file di finestre e la fascia di balconi in angolo tra via Pedrotti e corso Novara; al piano terra e al primo piano il rivestimento è in lastre di pietra naturale grigia, ai piani superiori il rivestimento è in laterizi.

PROSPETTO NORD – Il prospetto nord è costituito da una parete piena priva di aperture.

Scale – Il fabbricato di corso Novara con accesso dai civici nn.98, 100 e 102 è dotato di tre vani scala con ascensore. I portoni di ingresso sono in ferro e vetro. Dal civico n.100 si entra in un androne da cui partono sei gradini che conducono al pianerottolo del piano terra.

Tramite una porta a vetri si accede sulla destra al vano ascensore e, di fronte, alla scala che conduce ai vari piani. Il pavimento dell'androne, dei primi nove gradini e del piano terra è realizzato con lastre di marmo; le pareti dell'androne e del piano terra sono rivestite in parte con lastre di marmo in parte con un rivestimento con doghe in legno.

La scala si sviluppa con due rampe rettilinee parallele, pianerottolo intermedio e pianerottolo di smonto, realizzati con soletta in cemento armato; le alzate e le pedate dei gradini sono rivestite con lastre di marmo chiaro; la ringhiera è in ferro di colore verde dal

disegno lineare; le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate di colore beige. Il vano scala affaccia sul cortile interno del fabbricato o tramite una portafinestra che affaccia su di un balconcino, o tramite una finestra. Dal vano scala si può accedere al piano sotterraneo dove sono collocate le cantine di pertinenza delle unità abitative (**All.to D – Foto 8, 9, 10, 11**).

Impianti - Il fabbricato è munito di tutti i servizi quali impianto elettrico, idraulico, di fognatura, di gas, di riscaldamento, telefonico e citofonico. L'impianto termico è centralizzato con centrale termica collocata al piano cantinato. In particolare, nell'alloggio in esame le unità radianti interne sono in ghisa e l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da una caldaia collocata nel cucinino.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato è buono; i materiali e le finiture sono di buona qualità; l'aspetto architettonico è lineare, la distribuzione degli alloggi e delle parti comuni è razionale.

Consistenza e confini

L'unità immobiliare di proprietà dei signori [REDACTED] è un bilocale con servizi, situato nel comune di Torino (TO) al quarto piano (5° f.t.) del fabbricato al civico n.100 di corso Novara. L'alloggio ha cantina pertinenziale collocata al piano sotterraneo.

La proprietà è così composta:

- quarto piano (5° f.t.): alloggio con superficie utile (S.U.) di mq 49, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 62,45, dotato di due affacci di cui uno orientato a est prospettante su corso Novara, l'altro orientato a ovest prospettante sul cortile interno dell'edificio.

L'abitazione è articolata in ingresso/disimpegno, soggiorno/tinello, cucinino, una camera, un servizio igienico, un ripostiglio, un balcone con affaccio su corso Novara e un terrazzo verandato con affaccio sul cortile interno del fabbricato.

L'alloggio confina procedendo in senso orario: a nord con un alloggio di altra proprietà con accesso dal civico n.98 di corso Novara, a est con corso Novara, a sud con il vano scala e un alloggio di altra proprietà con accesso dalla stessa scala del civico n.100 di corso Novara, a ovest con il cortile interno comune (**All.to E; All.to F**).

- piano sotterraneo: locale ad uso cantina, individuato col n.30, con superficie utile (S.U.) di mq 2,00, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 3,00, confinante procedendo in senso orario: a nord con una cantina di altra proprietà del fabbricato con accesso dal civico n.98 di corso Novara, a est con la cantina n.31 di altra proprietà, a sud con il corridoio comune del piano sotterraneo, a ovest con la cantina n.29 di altra proprietà **(All.to E; All.to F)**.

Dati catastali

L'alloggio di proprietà dei signori [REDACTED] è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1185, particella n.250, sub.36, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4^a, consistenza vani 3,5, rendita euro 605,55, corso Novara n.100, piano 4° e cantina di pertinenza al piano sotterraneo.

Tale individuazione catastale deriva dalla soppressione della particella al Foglio 170, particella n.924, sub.36 per allineamento mappe.

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza presentate il 14/09/1964 **(All.to E)**.

I dati presenti nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente il bene oggetto del pignoramento.

Storia catastale dell'immobile (All.to E)

Comune di TORINO (Codice L 219) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 1185 – Particella: 250 – Sub.36 – (Alloggio con cantina pertinenziale)

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		1185	250	36	1	A/3	4	3,5 Vani	Totale mq 64 Escluse aree scoperte mq 62	€ 605,55	Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:					CORSO NOVARA n.100 Piano 4						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					di stadio: costituita dalla soppressione della particella cen sez fgl 170 pla 924 sub 36 per allineamento mappe						

Mappali terreni correlati

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2014

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		1185	250	36	1	A/3	4	3,5 Vani		€ 605,55	Variatione del 26/03/2014 Pratica n.T00102908 in atti dal 26/03/2014 bonifica identificativo catastale (n.81588.1/2014).
Indirizzo:					CORSO NOVARA n.100 Piano 4						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					di stadio: costituita dalla soppressione della particella cen sez fgl 170 pla 924 sub 36 per allineamento mappe						

Mappali terreni correlati

Codice Comune L219 - Foglio 1185 - Particella 250

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/03/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2			Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		del 26/03/2014 Pratica n.T00102908 in atti dal 26/03/2014 bonifica identificativo catastale (n.81588.1/2014)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita		
1		170	924	36	1	A/3	4	3,5 Vani		€ 606,55 L. 1.172.500	Variatione del 01/01/1992 Variatione del quadro tariffario	
Indirizzo:					CORSO NOVARA n.100 Piano 4							
Notifica					Partita			201253		Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita		
1		170	924	36	1	A/3	4	3,5 Vani		€ 1,17 L. 2.268	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo:					CORSO NOVARA n.100 Piano 4							
Notifica					Partita			201253		Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2			Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/10/2006 Pubblico Ufficiale BERTANI Paolo Sede Torino (TO) Repertorio n.195472 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.33332.1/2006 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 30/10/2006.	

Situazione degli intestati dal 28/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con SCARINGELLA Teresa fino al 18/10/2006
2			Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con PASTICCI Natale fino al 18/10/2006
DATI DERIVANTI DA		Rettifica di intestazione all'attualità del 28/12/1992 - Rettifica d'ufficio Voltura n.39238.1/2003 - Pratica n.959613 in atti dal 13/11/2003	

Situazione degli intestati dal 28/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 28/12/1992
2			Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 28/12/1992
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/12/1992 Pubblico ufficiale SARTO Mario Sede Torino (TO) Repertorio n.228321 - UR Sede Torino (TO) Registrazione n.1673 registrato in data 15/01/1993 - Voltura n.4695.1/1992 - Pratica n.272225 in atti dal 20/03/2003	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1			Proprietà 1/2 fino al 28/12/1992
2			Proprietà 1/2 fino al 28/12/1992
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987.	

Descrizione degli immobili (caratteristiche generali, costruttive e finiture)

L'unità immobiliare di proprietà del sig. [REDACTED] individuato con la sigla "5F" nell'atto di provenienza, è un bilocale con servizi, con superficie utile (S.U.) di mq 49, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 62,45, situato al quarto piano (5° f.t.) della scala con accesso dal numero civico 100 di corso Novara. L'alloggio è

dotato di cantina pertinenziale individuata col n.30, collocata al piano sotterraneo, di superficie utile (S.U.) pari a mq 2,00 e superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 2,70.

L'immobile, che ha doppio affaccio di cui uno orientato a est verso corso Novara, l'altro a ovest sul cortile interno del fabbricato, ha una pianta lineare e una razionale distribuzione dei vani; è articolato in ingresso/disimpegno, soggiorno/tinello, cucinino, una camera, un servizio igienico, un ripostiglio, un balcone con affaccio su corso Novara e un terrazzo verandato con affaccio sul cortile interno. L'altezza interna netta dei vani dell'unità immobiliare è di metri 3,00; il vano cantina ha un'altezza di metri 2,70. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera con avvolgibili; gli infissi interni sono in legno con specchiatura rettangolare in vetro smerigliato.

Nell'Allegato **F** sono presenti le planimetrie dell'abitazione e della cantina, redatte in opportuna scala per rendere visibile la consistenza dell'immobile, e sono riportate le dimensioni e la denominazione dei locali così come descritti di seguito (**All.to F**).

ALLOGGIO – QUARTO PIANO (5° f. t.) (All.to F)

INGRESSO/DISIMPEGNO – L'alloggio di proprietà dei signori BRUNENGO Vittorio e DEL VENTO Anna è collocato al 4° piano del fabbricato con ingresso dal civico n.100 di corso Novara. Al 4° piano di fronte all'ascensore, alla sinistra della scala, è collocata la porta di ingresso dell'alloggio. Dalla porta di ingresso si entra in un disimpegno di forma rettangolare, con superficie di mq 7,00 su cui affacciano il soggiorno/tinello e le porte del bagno, della stanza da letto e del ripostiglio. Il pavimento del disimpegno è in lastre di segati di marmo di colore grigio (cm 50x25); le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco (**All.to D - foto 12, 13**).

SOGGIORNO/TINELLO – Dal disimpegno si entra direttamente nel vano adibito a soggiorno/tinello; il vano ha una pianta rettangolare e superficie utile di mq 14,00. L'ambiente è dotato di una portafinestra a due battenti in alluminio con vetrocamera che affaccia sul terrazzo verandato prospettante sul cortile interno. Il pavimento del soggiorno/tinello è in marmette quadrate (cm 30x30); le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il vano è dotato di condizionatore (**All.to D – foto 14, 15**).

CUCININO – Nel soggiorno/tinello verso il cortile interno c'è una porta a soffietto che fa accedere ad un piccolo vano adibito a cucina, di forma rettangolare e superficie di mq 2,60. Il pavimento è sempre in marmette, il rivestimento è in piastrelle bianche quadrate (cm 20x20) con piccoli motivi decorativi e listello di colore grigio (**All.to D – foto 16, 17**).

CAMERA DA LETTO – Dall'ingresso/disimpegno si entra alla camera da letto che ha superficie di mq 17,00. La stanza è dotata di una portafinestra a tre battenti in alluminio con vetrocamera che permette di accedere al balcone orientato ad est che prospetta su corso Novara. Il pavimento della camera è in piastrelle romboidali di colore bianco (cm 34x34), montate con posa in diagonale; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco (**All.to D - foto 18, 19, 20**).

WC – Sull'ingresso/disimpegno, appena entrati sulla sinistra, è collocata la porta del locale igienico. Il vano ha forma rettangolare e superficie pari a mq 6,00. È munito di lavabo, tazza, bidet, vasca con parete sopravasca con ante a libro. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 30x30) di colore grigio scuro con venature chiare. Le pareti sono rivestite fino all'altezza di cm 200 da piastrelle rettangolari (cm 20x25) di colore grigio chiaro, seguite da un piccolo listello di decoro e da altre due file di piastrelle grigie. Il bagno ha aerazione naturale grazie ad un finestrino ad unico battente che affaccia sul terrazzo verandato. Gli apparecchi igienici sono in buone condizioni (**All.to D - foto 21, 22**).

RIPOSTIGLIO – Il ripostiglio ha accesso dal vano ingresso/disimpegno ed è collocato di fronte alla porta di ingresso dell'alloggio. È un piccolo vano rettangolare di mq 2,00; il pavimento è in marmette quadrate (cm 20x20), le pareti sono tinteggiate di bianco (**All.to D - foto 23**).

BALCONE – Dalla stanza da letto si accede al balcone che affaccia su corso Novara. Ha forma rettangolare e superficie di mq 3,90. Il pavimento è in piastrelle di color mattone, di forma rettangolare (cm 25x13); le pareti esterne sono in parte in laterizi, in parte in mosaico ceramico di colore chiaro; la ringhiera è in ferro con elementi lineari di colore grigio chiaro (**All.to D - foto 24**).

TERRAZZO VERANDATO – Il terrazzo, a cui si accede dalla portafinestra del soggiorno/tinello e che prospetta sul cortile interno, ha pianta rettangolare e superficie di mq 3,00. Il pavimento è in mattonelline rettangolari (cm 15x7) di color mattone montate a spina di pesce; la parete esterna è intonacata e tinteggiata di colore chiaro. Il balcone è chiuso da una veranda con pannelli in alluminio anodizzato e vetro. Sul terrazzo verandato è collocato il motore del climatizzatore del soggiorno/tinello (**All.to D - foto 25**).

PIANO SOTTERRANEO (All.to F)

CANTINA – La cantina di pertinenza è situata al piano sotterraneo e si raggiunge dal piano terra attraverso una rampa della scala. Giunti al piano sotterraneo, svoltando sulla sinistra c'è il corridoio comune dove al n.30 è collocata la porta in legno che immette alla cantina di

pertinenza dell'alloggio. Il vano è rettangolare e ha una superficie utile (S.U.) di mq 2,00; la superficie interna lorda (S.I.L.) è di mq 2,50. Il pavimento è in battuto di cemento; le pareti sono in laterizi non intonacati (**All.to D - foto 26, 27, 28**).

IMPIANTI – L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto di allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile municipale; impianto di allacciamento alla fognatura pubblica; impianto di energia elettrica; impianto del gas di città; impianto telefonico e citofonico; impianto di riscaldamento centralizzato con elementi interni scaldanti in ghisa. Nel vano soggiorno/tinello è presente un condizionatore con motore collocato sul terrazzo verandato. Nell'alloggio l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia collocata nel cucinino.

STATO DI CONSERVAZIONE – Come si evince dalla descrizione e dalle fotografie, lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'alloggio è di **mq 65,00** (con arrotondamento dai 65,15) in quanto alla superficie interna lorda dell'alloggio (S.I.L. = mq 62,45) va aggiunta la superficie non residenziale omogeneizzata, costituita dalla somma della superficie della cantina di pertinenza non comunicante con l'abitazione (calcolata al 25%), quella del balcone con affaccio su corso Novara e quella del terrazzo verandato, entrambi comunicanti con l'abitazione (superficie calcolata al 30%) per un totale di mq 2,70 (con arrotondamento).

TABELLA RIASSUNTIVA – CALCOLO SUPERFICI					
LOCALI	Sup. Utile (S.U.)	Sup. Interna Lorda (S.I.L.)	Sup. non Residenziale (S.N.R.)	Coefficienti di ragguaglio	SNR omogeneizzata
	mq	mq	mq	%	mq
INGRESSO/DISIMPEGNO	7,00	62,45			
SOGGIORNO/TINELLO	14,00				
CUCININO	2,60				
CAMERA DA LETTO	17,00				
WC	6,00				
RIPOSTIGLIO	2,00				
TERRAZZO VERANDATO (comunicante con l'abitazione)	3,00		3,00	30%	0,90
BALCONE	3,90		3,90	30%	1,17

(comunicante con l'abitazione)					
CANTINA (non comunicante con l'abitazione)	2,00	2,50	2,50	25%	0,63
TOT. SUP. UTILE ALLOGGIO	49,00 (con arrotondamento)				
TOT. SUP. INTERNA LORDA ALLOGGIO					62,45
TOT. SUP. NON RESIDENZ. OMOGENEIZZATA					2,70
TOT. SUP. COMMERCIALE ALLOGGIO CON PERTINENZE					65,00 (con arrotondamento)

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all'allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.

b) Indichi titolarità e provenienza dei beni, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta) e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Titolarità dell'ente immobiliare pignorato

Alla data della trascrizione della domanda di divisione giudiziale (01/08/2024) il bene era di proprietà dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], proprietari ciascuno della quota di 1/2.

Provenienza e Cronistoria Ventennale (dal 01/08/2024 al 01/08/2004) (All.ti G, H)

- **In data 18/10/2006** con atto di compravendita a rogito Dott. BERTANI Paolo, Notaio in Torino, repertorio n.195472, raccolta n.26335, trascritto il giorno 26/10/2006 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.55099, Registro Particolare n.33332, i signori [REDACTED]
[REDACTED] hanno acquistato, ciascuno per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni, l'alloggio sito al quarto piano dell'edificio in corso Novara n.100, Torino, censito all'epoca nel N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 170, particella 924, sub 36 (attuale Foglio 1185, particella 250,

sub 36), dai signori [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, proprietari ciascuno della quota di 1/2;

- **in data 28/12/1992** con atto di compravendita a rogito Dott. SARTO Mario, Notaio in Torino (TO), repertorio n.228321, raccolta n.6193, trascritto il 20/01/1993 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione di Torino 1, Registro Generale n.1719, Registro Particolare n.1293, i signori

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato il bene dai signori

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni.

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO
DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE
(01/08/2024)**

Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione della domanda di divisione giudiziale (01/08/2024) riguardante l'immobile oggetto della presente relazione è il seguente:

- atto di compravendita del 28/12/1992 a rogito Dott. SARTO Mario, Notaio in Torino (TO), repertorio n.228321, raccolta n.6193, trascritto il 20/01/1993 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione di Torino 1, Registro Generale n.1719, Registro Particolare n.1293
(All.to G).

c) Indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi.

Dalla documentazione reperita sull'immobile presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Torino 1, ex Conservatoria dei RR.II., non risultano diritti reali a favore di terzi. L'immobile è abitato dai proprietari, i coniugi [REDACTED] **(All.to G).**

d) Accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e, in caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le condizioni di divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro.

L'immobile non risulta comodamente divisibile sia per l'esiguità della superficie utile (49 mq) sia per la mancanza di una colonna impiantistica (adduzione e scarico dell'acqua) sul fronte di corso Novara. La sottoscritta ha anche ipotizzato la divisione in due monolocali con ingressi separati posizionati nell'attuale vano ingresso/disimpegno, che sarebbe gravato quindi da servitù. Un primo monolocale sarebbe costituito dal soggiorno/tinello con cucinino e dal locale igienico attualmente esistenti, ma la creazione del bagno a servizio del secondo monolocale, molto piccolo, composto dall'attuale stanza da letto e dal ripostiglio dove collocare il bagno, risulta di realizzazione impiantistica complicata e dispendiosa, proprio perché non esiste una verticale di adduzione e scarico dell'acqua sulla parete nord confinante con l'alloggio di altra proprietà che ha ingresso della scala dal civico n.98. I monolocali non risulterebbero quindi comodi e dal punto di vista immobiliare risulterebbero poco appetibili.

e) Indichi l'esistenza delle formalità (in particolare iscrizioni e trascrizioni), dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n.4, 5 e 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che in ipotesi di vendita saranno cancellati, se colpiscono solo i beni per cui è causa o anche altri beni, e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 sono state effettuate sia sull'immobile, sia su [REDACTED], sia su [REDACTED]. La scrivente ha inserito nell'allegato G anche la trascrizione del 07/12/2018, Registro Generale 49706, Registro Particolare 35418 (Atto per causa di morte – certificato di successione) che risulta dall'elenco sull'immobile ma che non riguarda il bene in oggetto perché è stato inserito un sub non corretto. Le ispezioni svolte hanno evidenziato che sull'immobile in oggetto, e non su altri beni, alla data della trascrizione della domanda di

divisione giudiziale (01/08/2024), sussistevano le seguenti formalità, da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento (All.to G):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria estinta totalmente il 10/03/2020 e cancellata totalmente il 14/04/2020**, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio BERTANI Paolo del 18/10/2006, repertorio n.195473/26336, iscritta in data 26/10/2006 presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, Registro Generale 55100, Registro Particolare 14727, della durata di 12 anni (capitale euro 70.000,00 – totale euro 140.000,00), sull’immobile in oggetto,

a favore di



contro

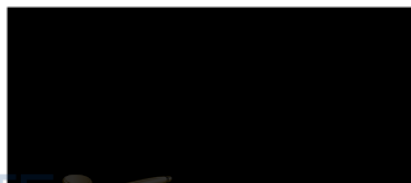


Debitore non datore di ipoteca



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 08/07/2021, repertorio n.7568/2021, iscritta in data 03/11/2021 presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale 47033, Registro Particolare 7814,

a favore di



per la quota di 1/2

contro



ASTE
GIUDIZIARIE® per la quota di 1/2.

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento immobiliare** del giorno 14/01/2023, rep. n.511, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 03/03/2023, Registro Generale n.8699, Registro Particolare n.6637, a favore di



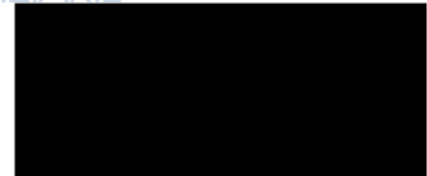
ASTE
GIUDIZIARIE® per la quota di 1/2.

contro



per la quota di 1/2.

- **Domanda di divisione giudiziale** del giorno 10/06/2024, rep. n.6160, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 01/08/2024, Registro Generale n.33223, Registro Particolare n.26022, a favore di



contro



per la quota di 1/2.

e

20



per la quota di 1/2.

- **n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Regolamento di condominio

Lo stabile sito in Torino (TO) in corso Novara n.100 è dotato di regolamento condominiale depositato con atto a rogito del Notaio Dott. BORGIO di Torino in data 04/12/1961, registrato a Torino il 21/12/1961 al n.15252 (**All.to I**).

Il regolamento condominiale, fornito dall'amministratore, non prevede vincoli di destinazione particolari o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato.

- **n.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Le interrogazioni svolte presso lo Sportello Unico dell'Edilizia e dell'Urbanistica del Comune di Torino hanno evidenziato che il mappale in oggetto non è gravato da usi civici.

f) Nell'effettuare l'accertamento di cui alle lettere b), c), ed e) non si fondi sulla sola certificazione notarile o sulla sola documentazione depositata dai creditori procedenti a norma dell'art. 567 c.p.c. nell'esecuzione, ma effettui le relative verifiche ex novo sotto la sua responsabilità, previa effettive ricerche sui registri di riferimento e previa acquisizione della relativa documentazione, per tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, sia per immobile che per soggetto, per tutti i soggetti comproprietari, anche se non eseguiti.

Come detto al paragrafo e), le ispezioni ipotecarie svolte presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, sono state effettuate sia sull'immobile, sia sul signor [REDACTED], sia sulla signora [REDACTED], ed hanno interessato l'arco di tempo del ventennio anteriore alla data del pignoramento del giorno (14/01/2023, rep. n.511, trascritto in data 03/03/2023) (**All.to G, All.to H**).

g) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n.3 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, a che titolo siano occupati, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.

Il bene oggetto di stima è di proprietà dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno proprietario di metà quota **(All.ti E, G, H)**.

La sottoscritta ha svolto le dovute interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione/comodato a nome dell'esecutata in qualità di locataria. Come da comunicazione via PEC del giorno 19/12/2024, prot. 2024/256246 da parte dell'Ufficio Territoriale di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti o comodati registrati riferiti all'immobile pignorato **(All.to L)**.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava abitato dai proprietari.

h) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n.6 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ex art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985, fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.

Pratiche edilizie

La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso il Dipartimento di Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino. Sono state reperite e richieste mediante il sistema EdificaTO numerose pratiche edilizie che riguardano l'intero isolato delimitato dalle strade: corso Novara, via Pedrotti, via Padova, via Bologna.

Le pratiche che interessano il Condominio "San Pietro" in cui è collocato l'immobile oggetto della relazione sono le seguenti:

- **Permesso di costruire n.3879 del 13/10/1959, Prot. n.1959_1_1052** – Con Licenza edilizia n.3879 del 13/10/1959 è stata rilasciata alla Società A.V.I.S. l'autorizzazione alla costruzione in Torino, in corso Novara ai civici nn. 98-100-102 in angolo via Pedrotti, di due edifici per civile abitazione con negozi e uffici, di cui uno a cinque piani fuori terra normali più due piani arretrati, l'altro a otto piani fuori terra normali più due piani arretrati,

in conformità del progetto composto da quattro tavole a firma dell'ing. [REDACTED]

(All.to N).

- **Abitabilità n.281 del 30/08/1966, Prot. n.1959_1_1052** – All'interno della pratica n. 1959_1_1052 è presente l'abitabilità per il complesso edilizio autorizzato con Licenza edilizia n.3879 del 13/10/1959 (All.to N).

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie che interessano l'immobile oggetto della procedura. Sono state visionate altre pratiche edilizie che però non riguardano l'immobile in oggetto. La scrivente è in possesso di tutti i file della pratica nell'allegato N di cui però ha potuto allegare solo alcuni file perché risultano molto pesanti da inviare telematicamente.

Situazione urbanistica

Il CTU ha richiesto al Dipartimento di Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile oggetto della procedura, individuato al catasto terreni al Foglio 1185 Particella 250 (All.to O - CDU). Dal documento, rilasciato in data 16/01/2025, risulta quanto segue:

- P.R.G. e vincoli –

Dall'analisi del Nuovo Piano Regolatore Generale della città di Torino approvato con D.G.R. n.3-45091 del 21/04/1995, vigente dal 24/05/1995, e verificato che l'applicativo Gestione Varianti non risulta disponibile dal 02/01/2025, l'edificio sito a Torino, in corso Novara n.100, individuato al catasto terreni al Foglio 1185, Particella 250, ricade in:

- 1) - Zona normativa: Zona urbana consolidata residenziale mista (art. 12 N.U.E.A. tavola normativa n.3) ;
 - Area Normativa: Residenza R1 (art. 8 N.U.E.A.);
 - Indice di edificabilità fondiario: 1,35 mq SLP/mq SF.
- 2) I fabbricati realizzati con "Piani Attuativi Unitari" sono riconfermati nella consistenza quantitativa esistente (SLP) indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono (art. 8 punto 3 N.U.E.A.);
- 3) Su tutto il territorio comunale si applicano le "Norme geologiche generali di tutela, P.A.I. e vincolo idrogeologico" contenute nell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e, in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (Comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.);

4) Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), e della tavola delle "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 7 bis - scala 1:5.000), approvate con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C., l'immobile risulta essere compreso nelle "Aree inondabili" e nella fascia C (art. 2 comma 61 delle N.U.E.A.);

5) Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C., risulta essere:

- inserito nella seguente classe di utilizzazione urbanistica:

CLASSE III SOTTOCLASSE b2b (P) (comma 9 punto 2.1.1 e commi 42-48 punto 2.1.2. dell'Allegato B alle N.U.E.A.);

- compreso nel "Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali";

6) Dalla lettura della tavola "Ambiti di Inseadimento Commerciale" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1:5.000), allegata alla variante parziale n.160 al P.R.G.C., l'edificio risulta essere:

- compreso nella sezione di censimento n.1000;

- compreso nel limite del "SISTEMA COMMERCIALE AURORA";

- ricadente nella seguente sezione di "ADDENSAMENTO COMMERCIALE":

ADDENSAMENTO A4.

Conformità/Differenza catastale ed urbanistica

I proprietari hanno riferito di aver acquistato l'immobile nell'attuale configurazione e di non aver apportato alcuna modifica.

Non si riscontrano differenze per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti tra quella rilevata durante le operazioni di sopralluogo (**All.to F**), quella presente nelle planimetrie autorizzate dal permesso di costruire (**All.to N**) e quella presente nella planimetria catastale presentata il 14/09/1964, reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Servizi Catastali (**All.to E**).

Invece, sono state riscontrate due differenze rispetto al permesso di costruire ed alla planimetria catastale per le quali non è stata ritrovata alcuna documentazione abilitativa attraverso le interrogazioni al sistema telematico EdificaTO del Comune di Torino:

- una riguarda l'abbattimento della parete che un tempo separava l'ingresso/disimpegno dal soggiorno/tinello, sostituita da un muretto rivestito da una lastra in marmo che mette in comunicazione diretta i due ambienti;
- l'altra riguarda la chiusura con veranda del balcone che affaccia sul cortile interno.

Per sanare la prima difformità occorrerà denunciare i lavori presentando una C.I.L.A. postuma allo Sportello Edilizia e Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino che dovrà comprendere la relazione asseverata da parte di un tecnico, comprensiva dei disegni dello stato precedente e dello stato di progetto. Il costo per sanare la difformità indicata, comprensivo della sanzione pecuniaria, del costo per le pratiche edilizie, della segnalazione certificata di agibilità, della variazione catastale, della parcella del tecnico, può essere stimato intorno ai 2.000,00 euro.

Per quanto riguarda la seconda difformità, la realizzazione di una veranda ad uso accessorio alla residenza su un preesistente balcone, come definita dall'art. 2 comma 48 delle N.U.E.A. del P.R.G. del Comune di Torino, non modifica il contorno esterno dell'edificio e non comporta aumento di superficie residenziale né di volumetria, quando, come nel caso in esame, non si accompagna alla demolizione del muro interno che dà sul balcone. Per quanto riguarda i prospetti, invece, la realizzazione di una veranda accessoria all'abitazione su un balcone esistente modifica la configurazione esterna originaria della facciata dell'edificio. In questo caso, la configurazione della veranda rientra negli interventi "minori" previsti dal T.U., per i quali non sono previste conseguenze penali. Sono necessari tuttavia la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ed il pagamento delle sanzioni pecuniarie stabilite dall'Ente comunale.

Per eliminare tale abuso si possono seguire due procedure:

- la prima prevede la rimozione della veranda abusiva, operazione per la quale si può preventivare una spesa variabile tra i 300 e i 500 euro;
- la seconda prevede la redazione da parte di un professionista abilitato del Progetto-tipo da presentare al Comune di Torino a nome dell'Amministratore che rappresenta il Condominio e la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria elaborata da un tecnico con il conseguente pagamento della sanzione pecuniaria stabilita dall'amministrazione comunale dal responsabile del procedimento.

Per l'espletamento delle suddette pratiche si può prevedere complessivamente una spesa variabile tra 2.000 euro e i 3.000 euro.

Gli oneri per sanare le difformità indicate andranno a carico dell'aggiudicatario.

i) Accerti l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Attraverso le interrogazioni rivolte al S.I.P.E.E. per l'alloggio sito nel comune di Torino, in corso Novara n.100, identificato catastalmente al Foglio 1185, particella n.250, sub 36, non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo per far redigere da un professionista abilitato l'A.P.E. può variare dai 150 ai 200 euro.

l) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

m) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

L'amministrazione del fabbricato è affidata alla geom. VIERO Roberta con studio in Torino in via Vanchiglia n.11. Come comunicato dall'amministratore in una e-mail del 28 gennaio 2025, a tale data il debito dell'esecutato riguardante il saldo relativo all'esercizio delle spese di gestione ordinaria 2024 ammontava a € 1.424,25; il debito relativo al saldo relativo all'esercizio delle spese di gestione straordinaria (rifacimento terrazzi), in base alla delibera del 05/06/2024, ammontava a € 660,32; il debito relativo alla 1^a e 2^a rata scadute relative al preventivo della gestione del riscaldamento 2024/2025 ammontava a € 348,63.

L'ammontare complessivo da pagare al Condominio è pari a € 2.433,20 **(All.to M)**.

Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.



Scelta dei criteri di stima¹

La determinazione del valore dell'alloggio da stimare è stata ottenuta elaborando una stima sintetica per confronto (Vm_1) a cui è stata associata una stima analitica (Vm_2) secondo il criterio del valore di capitalizzazione per poter meglio identificare il giusto valore attuale di mercato del bene in esame.

Stima sinteticocomparativa (Vm_1)

Valutazione in base al valore di mercato per confronto

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione.

Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale, espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi dell'immobile.

La scrivente ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (O.I.C.T.), dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino (**All.to. P**), e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso le più note Agenzie Immobiliari presenti sul mercato.

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili (abitazioni di tipo economico) inclusi zona C10, semicentrale Palermo, microzona 21 per i dati OMI e per i dati O.I.C.T., quelle relative alle quotazioni del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. Microzona 21): da €/mq 700 a €/mq 1.050; valore medio: 875 €/mq (abitazioni di tipo economico);
- Osservatorio Immobiliare Città di Torino (O.I.C.T. Microzona C10): valore medio 1.456 €/mq.

¹ Realfonso A. *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma, 1994;
Forte F., De Rossi B. *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974;
Orefice M. *Estimo*, UTET, 1995.

- Borsino Immobiliare: valore medio 862 €/mq.
- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 1.500,00 €/mq.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio arrotondato che è risultato pari a 1.200,00 €/mq per un'abitazione civile di tipo economico con uno stato di conservazione normale.

In seguito sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione o di incremento su cui si basa la valutazione.

Si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva (bilocale di tipo economico con servizi); la tipologia edilizia del fabbricato (tipologia in linea); la vetustà (fabbricato degli anni '60); il piano (quarto piano con ascensore); il grado delle finiture (discrete); le condizioni di manutenzione (discrete); le caratteristiche della dotazione di impianti (da revisionare e adeguare alle norme vigenti).

Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile in zona semicentrale abbastanza vicina al centro della città, ben servita e che negli ultimi anni è stata oggetto di interventi di vari recupero; la rete viaria (buona), la rete dei collegamenti pubblici al centro di Torino e alle autostrade (buona); la buona presenza di servizi (esercizi commerciali al dettaglio in zona, vicinanza a centri commerciali, presenza di banche, uffici, scuole, impianti sportivi).

L'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,90.

Pertanto, il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3).

Valore di mercato medio unitario al mq: 1.200,00 €/mq.

Superficie commerciale: mq 65.

Pertanto:

$$Vm_1 = € (1.200,00 \times 65 \times 0,90) = € 70.200,00.$$

$Vm_1 = € 70.200,00$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato in base al procedimento sintetico-comparativo.



Stima analitica di riscontro (Vm2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario (RI) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r}$$

in cui

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

r = tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto dei valori medi di locazione secondo i dati O.M.I. (€ 6,5/mq), dei valori medi di locazione riportati dal Borsino Immobiliare (€ 6,3/mq) e del valore medio di affitto riferito dalle agenzie immobiliari di zona (€ 7,50/mq), è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 6,8 €/mq (con arrotondamento da € 6,76/mq).

Il reddito mensile risulta pari a: € (6,8 x 65) = € 440,00 (reddito mensile con arrotondamento).

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

$$RI = € (440 \times 12) = € 5.280 \text{ (reddito lordo annuo arrotondato).}$$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 25% del reddito lordo:

$$S = (5.280,00 \times 0.25) = € 1.320,00.$$

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:

$$Rn = 5.280,00 - 1.320,00 = € 3.960,00 \text{ (reddito netto annuale).}$$

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche della zona, si può assumere pari al 5%, per cui il probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r} = € (3.960,00 / 0.05) = € 79.200,00$$

$Vm_2 = € 79.200,00$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che differiscono di una percentuale di poco superiore al 10%, si è determinato il più probabile valore di mercato dell'alloggio come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$Vm = \frac{Vm_1 + Vm_2}{2} = € \frac{(70.200,00 + 79.200,00)}{2} = € 74.700,00$$

Pertanto è possibile concludere che il valore di mercato attuale del bene pignorato è pari a euro 74.700,00 (diconsi euro settantaquattromilasettecento/00).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

a) L'immobile pignorato di proprietà dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] è un bilocale con servizi, con superficie utile (S.U.) di mq 49, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 62,45; è situato al quarto piano (5° f.t.) del fabbricato al civico n.100 di corso Novara. L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto della procedura ha tipologia in linea, complessivamente dieci piani, di cui otto normali più due arretrati, sottostante piano cantinato e piano sottotetto. Il fabbricato ha orientamento est-ovest e ha tre scale in corrispondenza degli ingressi dai civici nn.98, 100 102.

L'abitazione è articolata in ingresso/disimpegno, soggiorno/tinello, cucinino, una camera, un servizio igienico, un ripostiglio, un balcone con affaccio su corso Novara e un terrazzo verandato con affaccio sul cortile interno del fabbricato. L'alloggio confina procedendo in senso orario: a nord con un alloggio di altra proprietà con accesso dal civico n.98 di corso Novara, a est con corso Novara, a sud con il vano scala e un alloggio di altra proprietà con



accesso dalla stessa scala del civico n.100 di corso Novara, a ovest con il cortile interno comune. L'immobile è dotato di cantina pertinenziale individuata col n.30, con superficie utile (S.U.) di mq 2,00, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 3,00, confinante procedendo in senso orario: a nord con una cantina di altra proprietà del fabbricato con accesso dal civico n.98 di corso Novara, a est con una di altra proprietà, a sud con il corridoio comune del piano sotterraneo, a ovest con una cantina di altra proprietà. Il bene è stato descritto facendo riferimento alle foto scattate e alla planimetria rilevata al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 11/12/2024.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1185, particella n.250, sub.36, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4^a, consistenza vani 3,5, rendita euro 605,55, corso Novara n.100, piano 4° e cantina di pertinenza al piano sotterraneo. Tale individuazione catastale deriva dalla soppressione della particella al Foglio 170, particella n.924, sub.36 per allineamento mappe.

b) Alla data della trascrizione della domanda di divisione giudiziale (01/08/2024) il bene era di proprietà dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED], proprietari ciascuno della quota di 1/2. Si è ricostruita la cronistoria ventennale anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione giudiziale individuando coloro che ne sono stati proprietari in tale periodo.

Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio riguardante l'immobile oggetto di consulenza è l'atto di compravendita del 28/12/1992 a rogito Dott. SARTO Mario, Notaio in Torino (TO), repertorio n.228321, raccolta n.6193, trascritto il 20/01/1993 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Torino 1, Registro Generale n.1719, Registro Particolare n.1293.

c) Dalla documentazione reperita sull'immobile presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Torino 1, ex Conservatoria dei RR.II., non risultano diritti reali a favore di terzi.

d) L'immobile non risulta comodamente divisibile sia per l'esiguità della superficie utile (49 mq) sia per la mancanza di una colonna impiantistica (adduzione e scarico dell'acqua) sul fronte di corso Novara.

e) Sul bene sono state reperite le seguenti formalità da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria, estinta totalmente il 10/03/2020 e cancellata totalmente il 14/04/2020, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio BERTANI Paolo del

18/10/2006, repertorio n.195473/26336, iscritta in data 26/10/2006 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, Registro Generale 55100, Registro Particolare 14727, della durata di 12 anni (capitale euro 70.000,00 – totale euro 140.000,00), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2; debitore non datore di ipoteca

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 08/07/2021, repertorio n.7568/2021, iscritta in data 03/11/2021 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale 47033, Registro Particolare 7814, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2.

- Pignoramento immobiliare del giorno 14/01/2023, rep. n.511, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 03/03/2023, Registro Generale n.8699, Registro Particolare n.6637, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2.

- Domanda di divisione giudiziale del giorno 10/06/2024, rep. n.6160, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 01/08/2024, Registro Generale n.33223, Registro Particolare n.26022, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2.

f) Come detto al paragrafo e), le ispezioni ipotecarie svolte presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, sono state effettuate sia sull'immobile, sia sul signor [REDACTED], sia sulla signora [REDACTED], ed hanno interessato l'arco di tempo del ventennio anteriore alla data del pignoramento del giorno.

g) Si è indicata la titolarità del bene oggetto di stima; non sono emersi contratti di affitto o di comodato. L'immobile è abitato dai proprietari.

h) È stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica, indicando le pratiche reperite presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino, e la situazione urbanistica dell'immobile. Per il complesso residenziale con accesso da corso Novara n.100

è stata ritrovata l'abitabilità. Sono state evidenziate le difformità riscontrate dalla scrivente e sono state indicate le modalità e, orientativamente, il costo per sanarle.

i) Per l'immobile non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

l) Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L.178/2020 (legge di bilancio) perché il complesso edilizio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

m) Sono stati indicati gli oneri a carico dei proprietari comunicati dall'amministratore del condominio in data 28/01/2025; il debito complessivo a carico dei proprietari nei confronti del condominio è pari a € 2.433,20 L'amministratore del condominio ha inoltre fornito copia del regolamento dello stabile. Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.

n) Il valore di mercato attuale del bene è stato calcolato pari a **euro 74.700,00** (diconsi euro settantaquattromilasettecento/00).

Conclusioni

Rassegno la presente relazione che si compone di n.34 pagine oltre allegati, e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Elenco Allegati:

A. Lettera raccomandata R1 n.05267729790-9 con prova di consegna per comunicazione data del sopralluogo.

B. Verbale di sopralluogo.

C. Veduta satellitare.

D. Documentazione fotografica (file unico in pdf; le singole foto sono allegare anche in formato jpeg).

E. Documentazione catastale (visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa).

F. Rilievo.

G. Ispezioni ipotecarie.

H. Atto di compravendita del 18/10/2006 a rogito Dott. BERTANI Paolo, repertorio n.195472, raccolta n.26335.

I. Regolamento di condominio.

L. Comunicazione tramite PEC dell'Agenzia delle Entrate per eventuali fitti.



M. Oneri condominiali.

N. Pratiche edilizie.

O. C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).

P. Valori immobiliari.



Torino, 10/04/2025



In fede

Arch. Laura Scarcia

