

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE II CIVILE

G.E. : Dott.ssa Simona GAMBACORTA

Procedura n° R.G. 17938/2025

promossa da:



contro:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA



Studio MOLLICA

di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C

P.IVA: 08778200017

Via V.Vela n. 45 10128 Torino

Tel.+39(0)11.517.81.68 – Fax +39(0)11. 56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

INDICE

---	Premessa.....	Pag. 02
1.	1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....	Pag. 04
	1.B. - Indicazione dei dati catastali.....	Pag. 05
2.	2.A. – Provenienza dei beni.....	Pag. 06
	2.A - Cronistoria degli immobili.....	Pag. 06
	2.B. - Proprietà alla data della domanda divisionale	Pag. 07
	2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....	Pag. 07
3.	3.A. - Diritti reali – trascrizioni e iscrizioni	Pag. 08
	3.B. – Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio	Pag. 09
4.	Stato di occupazione.....	Pag. 10
5.	Descrizione dei beni.....	Pag. 10
6.	6.A. - Regolarità Edilizia	Pag. 13
	6.B. - Regolarità Catastale.....	Pag. 14
7.	Valore di mercato attuale immobili	Pag. 15
8.	8.A - Giudizio di divisibilità	Pag. 17
	8.B - Progetto di divisione	Pag. 17
	8.C. Piano di vendita	Pag. 17

PREMESSA

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **03.12.2025** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Simona GAMBACORTA**, lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.



- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto un immobile uso abitazione ubicato nel Comune di **TORINO in Via Saorgio n. 28;**
- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione ad acquisire in copia, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo, con particolare riferimento ai titoli di acquisto, alle denunce di successione, ai regolamenti condominiali, ai contratti di locazione o di affitto, ai certificati di residenza e ai certificati di destinazione urbanistica:

- 1) identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini;
- 2) indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 3) indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 4) accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;
- 5) descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;
- 6) verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l'esistenza della di-



chiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;

7) determini il valore di mercato degli immobili;

8) verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili e, in caso negativo, predisponga un progetto di vendita; in caso di esito positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, l'indicazione dei comproprietari (identificati con nome, cognome, data di nascita e codice fiscale) determinando anche gli eventuali conguagli in denaro.”

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito riportato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del sopralluogo eseguito in data 12.01.2026.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) - “identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, topologia, consistenza, dati catastali e confini”

1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile con accesso dal **via Saorgio n. 28**, la piena proprietà sul seguente immobile:

a) Al piano primo (2° p.f.t.): un alloggio composto da ingresso, tinello con cucinotto, due camere, ripostiglio ed un bagno e precisamente l'alloggio identificato con la sigla “1/P” e colorato in verde nella planimetria del relativo

piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Guglielmo Morini del 22.04.1959 rep. 14690/6744. L'alloggio è posto alle coerenze di: pianerottolo, vano scala, cortile, muro perimetrale, via Saorgio, alloggio "1/O" e vano ascensore;

b) Al piano interrato: un vano uso cantina, pertinenziale all'alloggio sopra descritto, identificato con il numero "14" nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. La cantina è posta alle coerenze di: corridoio comune, vano scala, cantina "18bis" e muro perimetrale.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fa parte quali indicate nel citato regolamento condominiale (vedasi successivo paragrafo 3.B).

1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'immobile risulta individuato all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Torino**, con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1106 n. 780 sub. 9** (già Foglio 36 n. 490 sub. 9) – via Saorgio n. 28 - piano 1 – Zona Censuaria 2 - Categoria A/3 di classe 4^a, vani 4,5 - Rendita Catastale € 825,04 (vedasi allegati n. 2 e 3, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra la planimetria / visura catastale ed i luoghi si è accertato che il bene è correttamente individuato ed intestato all'attuale proprietà ad eccezione dell'istallazione di una chiusura verandata nel balcone lato cortile.

Solo in caso di regolarizzazione urbanistica/comunale della veranda dovrà prevedersi la presentazione di una variazione catastale di aggiornamento con

deposito di nuova planimetria.

QUESITO 2) - "indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio"

2.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI

L'immobile di cui sopra è pervenuto in piena proprietà ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno), in forza del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Gaia Orsini del 28.03.2014 rep. 2450/2040 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 04.04.2014 ai n.ri 10765/8286.

Con il predetto titolo i sigg. [REDACTED] acquistavano la piena proprietà dell'immobile dai sigg. [REDACTED]

La piena proprietà dell'appartamento pervenne a loro volta ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo dei seguenti titoli:

- In parte per successione del sig. [REDACTED] [REDACTED] (Dichiarazione di successione registrata a Torino in data 2.10.1973 al n. 7 vol. 4224 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 9.10.1973 al n. 21455/19321);
- In parte per successione con riunione d'usufrutto della sig.ra [REDACTED]



██████████ (Dichiarazione di successione registrata a Torino in data 13.06.2012 al n. 1855 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 4.09.2012 al n. 28593/21814) regolata da testamento pubblico a rogito Notaio Roberto D'Ambrosi del 14.12.2010 rep. 54, verbale del 7.02.2012 registrato a Torino I in data 14.02.2012 al n. 3387.

La piena proprietà dell'immobile pervenne a loro volta ai sigg. ██████████ a mezzo di atto di acquisto a rogito Notaio Guglielmo Moroni del 5.11.1959 rep. 15266 registrato a Torino in data 14.11.1959 al n. 9469 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 5.12.1959 al n. 33124/26913.

2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DELLA DOMANDA DIVISIONALE

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall'esame dei certificati prodotti, l'immobile, alla data di domanda di divisione (**09.09.2025**), era effettivamente di proprietà dei sigg. ██████████ in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un acquisto eseguito in data **28.03.2014**.

2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di domanda di divisione (**09.09.2025**) è l'atto a rogito Notaio Guido Marco del **05.11.1959** che testimonia il passaggio di proprietà dell'immobile pignorato in capo ai sigg. ██████████



QUESITO 3) - “indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico) specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;”

3.A – FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Iscrizione n. 1348/10768 del 04.04.2014: nota di iscrizione di ipoteca volontaria per complessivi € 112.875,00 iscritta in forza di atto a rogito Notaio Orsini Gaia in data 28.03.2014 n. 2451/2041, **a favore** della [REDACTED]

[REDACTED] e **contro** i sigg. [REDACTED]
Detta nota colpisce la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente e dovrà predisporci la cancellazione a cura della procedura.

b) Trascrizione n. 7284/9644 del 11.03.2025: nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare in forza di provvedimento Tribunale di Torino n. 1862/2025 del 14.02.2025 **a favore** di [REDACTED] e **contro** il sig. [REDACTED]

Detta nota colpisce la quota di proprietà pari ad 1/2 dell'immobile oggetto della presente di spettanza del sig. [REDACTED] e dovrà predisporci la cancellazione a cura della procedura.

c) Trascrizione n. 36523/48708 del 07.11.2025: nota di trascrizione di doman-



da giudiziale – giudizio divisionale – in forza di provvedimento Tribunale di Torino n. 19230/2025 del 29.10.2025 **a favore di** [REDACTED] **e contro** i sigg. [REDACTED]

Detta nota colpisce la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente e dovrà predisporre la cancellazione a cura della procedura.

3.B. – FORMALITÀ, VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 3.A, che possano pregiudicare la trasferibilità del bene eccezion fatta delle clausole indicate nel **regolamento di condominio** (depositato con atto a rogito Notaio Guglielmo Morini del 22.04.1959 rep. 14690/6744 registrato a torino in data 28.04.1959 al n. 22806 - vedasi allegato n. 5).

Dal **regolamento condominiale**, che qui si intende integralmente richiamato, si evidenzia in particolar modo gli art. 1 – 2 - 3 e 4 "Norme comuni e diritti ed obblighi". All'immobile come sopra individuato spettano millesimi 45 quale quota di partecipazione alle spese generali e millesimi 33,5 quale quota di partecipazione alle spese ascensore.

Lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta scritta all'amministratore del condominio chiedendo notizie sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali



procedimenti giudiziari relativi al bene.

Con comunicazione mail del 16.01.2026 l'amministratore dello stabile informava lo scrivente che l'importo annuo delle spese condominiali relative al bene oggetto di stima ammonta a circa € 582,27. L'immobile (nella sua piena proprietà), al 16.01.2026, non risulta aver accumulato alcun un debito condominiale.

QUESITO 4) - "accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito"

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo esperito si è accertato che l'immobile è occupato dai proprietari sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e dal loro nucleo familiare (vedasi allegato n. 6 - certificati di residenza).

QUESITO 5) - "descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici"

L'immobile pignorato è ubicato in una zona periferica Nord (denominata "Borgo Vittoria" – Circoscrizione n. 5) del concentrico cittadino del Comune di TORINO.

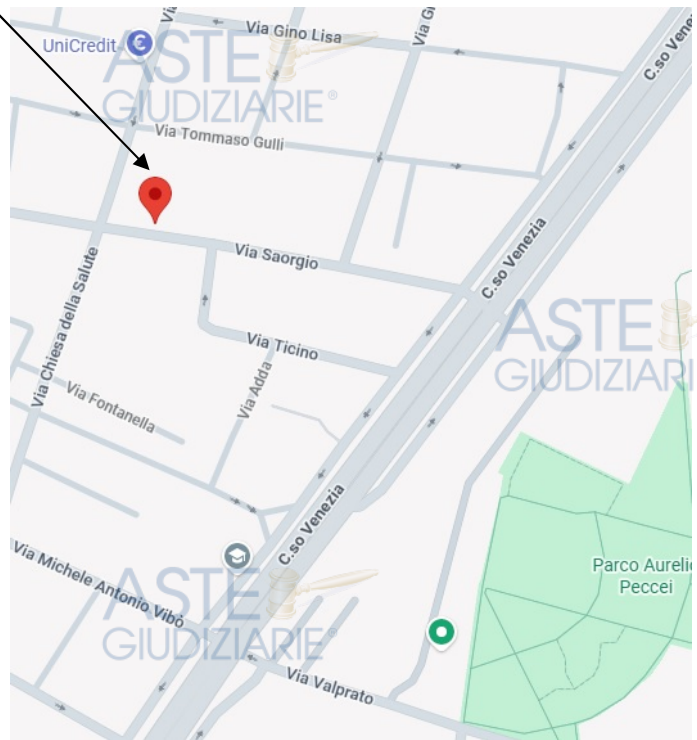
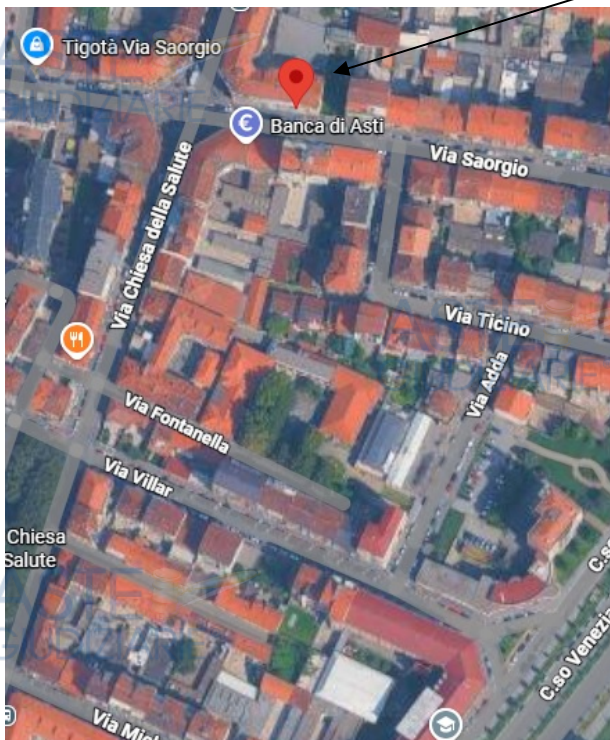
La zona, caratterizzata da insediamenti residenziali, ha iniziato ad essere popolata soprattutto con il boom demografico degli anni Cinquanta del Novecento. Si tratta di una zona periferica dal centro della città, anche se comunque ben collegata. Le linee di trasporto pubblico, transanti nelle vie limitrofe a quella



ove è situato l'immobile in oggetto, consentono comunque di spostarsi con comodità nell'ambito del territorio cittadino.

Insieme a Madonna di Campagna, con cui confina a ovest, Lucento, Vallette e Borgata Ceronda, fa parte della Circoscrizione 5 di Torino

POSIZIONE IMMOBILE PIGNORATO



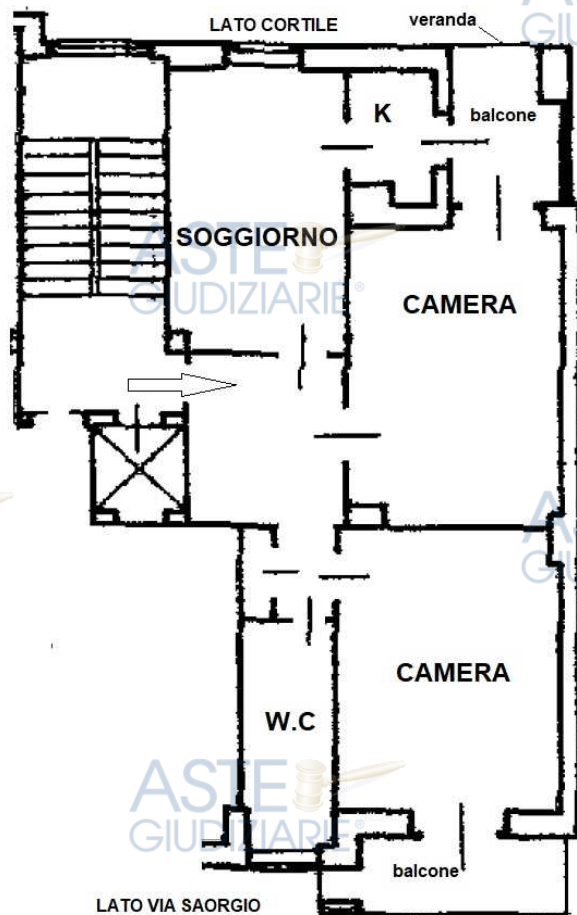
Il fabbricato dove è ubicato l'alloggio pignorato è stato costruito verso la fine degli anni '50 ed è elevato a sei p.f.t. (oltre ad un piano interrato uso cantine). È stato realizzato con struttura portante in cemento armato e rivestimenti esterni della facciata lato via in parte in travertino (piano terreno) ed in parte in tessere di mosaico (in corrispondenza degli altri piani). Lo stabile è dotato di porta di ingresso in metallo, impianto ascensore ed impianto citofonico e complessivamente si presenta in discrete condizioni manutentive.

L'immobile pignorato è dotato di doppia esposizione ed è provvisto di pavi-



mentazione in ceramica e serramenti interni in legno (risalenti all'epoca costruttiva dello stabile). I serramenti esterni sono dotati di tapparelle avvolgibili in pvc. e sono di varia tipologia ovvero, in parte in legno con vetro singolo, in parte in pvc ed in parte in alluminio.

Nel balcone lato cucina è stata installata una chiusura verandata in alluminio che è risultata priva di autorizzazione comunale.



PIANO PRIMO
DISTRIBUZIONE INTERNA
ATTUALE

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico: apparentemente funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza).

- Impianto idro-sanitario: il bagno è dotato di vasca da bagno, lavabo, wc. e bidet.
- Impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti in ghisa.

Il tutto in scarse condizioni di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

QUESITO 6) - “verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l’esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate”

6.A. – REGOLARITA’ EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l’Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che il fabbricato nel quale è ubicato l’immobile è stato edificato sulla base della Licenza Edilizia n. 1721 del 19.11.1957 (protocollo n. 1957/01/10288 del 01.01.1957 - vedasi allegato n. 7 – stralcio tavole grafiche).

Per il fabbricato è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n. 1243 del 11.09.1969 (protocollo n. 1967/02/20131 del 17.05.1967 - vedasi allegato n. 8).

Dopo tale data non è stata reperita alcuna altra pratica edilizia che autorizzasse l’esecuzione di ulteriori interventi nell’immobile oggetto della presente.

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell’archivio comunale, si è potuto accertare che l’immobile è sostanzialmente conforme alle tavole grafiche ad eccezione della realizzazione, nel balcone lato cucina, di una chiusura veranda.

Per la sanatoria della veranda occorrerà preventivamente presentare, trattan-

dosi di fabbricato composto da più unità immobiliari, istanza di Progetto Tipo verande dell'intero stabile, come richiesta di parere preventivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia della Città di Torino. Solo in seguito si potrà procedere con la sanatoria della singola veranda ai sensi dall'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 con il rilascio, dalla Città di Torino, di un provvedimento amministrativo definito "presa d'atto" a chiusura del procedimento.

Trattandosi di procedura complessa, lunga e molto onerosa (il cui costo ipotizzabile tra redazione di progetto tipo condominiale, progetto di sanatoria singolo dell'unità immobiliare, sanzioni e diritti comunali è con tutta probabilità non inferiore ad € 6.000,00) si ritiene sia più vantaggiosa e celere la sua rimozione (con ripristino di fatto delle condizioni originarie del balcone) con un costo di manodopera e smaltimento pari a **circa € 500,00.**

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E) in corso di validità (il certificato n. 20142067480045 rilasciato in occasione dell'acquisto è scaduto in data 12.02.2024).

6.B. – REGOLARITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la planimetria / visura catastale ed i luoghi si è accertato che il bene è correttamente individuato ed intestato all'attuale proprietà ad eccezione dell'istallazione di una chiusura verandata nel balcone lato cortile.

Solo in caso di regolarizzazione urbanistica/comunale della veranda dovrà prevedersi la presentazione di una variazione catastale di aggiornamento con deposito di nuova planimetria.

QUESITO 7) - “determini il valore di mercato degli immobili.”

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di “confronto di mercato” attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari (quotazioni F.I.A.I.P. – Federazione italiana agenti immobiliari professionali, quotazioni O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare ecc...) che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettificate in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l'attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
 - Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all'esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;
 - All'altezza di piano.

Alla luce di quanto argomentato ed esperite le analisi del caso all'immobile oggetto della presente relazione di stima, sulla base delle **superfici commerciali lorde** (desunte graficamente e così come comunemente intese nell'ambito della Città di Torino – D.P.R. n. 138/98 – Allegato C), si attribuiscono i seguenti **valori**:

Descrizione	Superficie		Coeff.	€/mq	Valore stimato (€)
- Alloggio piano 1	72 mq	X	1,00	800,00	57.000,00
- Balconi	9 mq	X	0,30	800,00	2.160,00
- Cantina piano S1	7 mq	X	0,25	800,00	1.400,00
Valore stimato					60.560,00

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori coefficienti correttivi **in assenza della garanzia per vizi del bene venduto**:

Descrizione	Coeff.	Importo correttivo (€)
- Oneri di regolarizzazione urbanistica		- 0,00
- Oneri di regolarizzazione catastale		- 0,00
- Opere Edili sostitutive alla sanatoria edilizia (rimozione veranda)		- 500,00
- Stato d'uso e di manutenzione	- 10%	- 6.056,00
- Stato di possesso	----	non applicato
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento		non applicato
- Spese condominiali insolute - ultime due annualità	----	non applicato
Totale valore coefficienti correttivi		- € 6.556,00

ATTUALE VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi
vi = € 60.560,00 - € 6.556,00 = € 54.004,00

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile, si ritiene congrua l'attribuzione di un **valore di mercato arrotondato pari ad € 54.000,00**

La valutazione formulata è espressa a corpo con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

QUESITO 8) - “verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili e, in caso negativo, predisponga un progetto di vendita; in caso di esito positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, l’indicazione dei comproprietari (identificati con nome, cognome, data di nascita e codice fiscale) determinando anche gli eventuali conguagli in denaro.”

8.A. – GIUDIZIO DI DIVISIBILITA’

Con riferimento al bene in oggetto, considerata la consistenza e le caratteristiche dell’immobile, si ritiene che il medesimo non sia comodamente divisibile.

Trattasi infatti di alloggio avente un unico ingresso dal vano scala condominiale senza la possibilità e lo spazio fisico di poterne creare un altro. In aggiunta l’immobile è dotato di un unico servizio igienico, un’unica cucina ed un’unica dotazione impiantistica elettrica, idraulica e termica.

Visto quanto sopra e preso atto che l’unità immobiliare è materialmente indivisibile si è proceduto alla formazione di un unico lotto.

8.B. – PROGETTO DI DIVISIONE

Con riferimento al bene in oggetto, considerata la consistenza e le caratteristiche dell’immobile si è proceduto alla redazione di un piano di vendita di cui al punto che segue (**immobile non comodamente divisibile**).

8.C. – PIANO DI VENDITA

LOTTO UNICO – Torino Via Saorgio n. 28

Nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile con accesso dal **via Saorgio n. 28**, la piena proprietà sul seguente immobile:

- **Al piano primo (2° p.f.t.): un alloggio** composto da ingresso, tinello con cucinotto, due camere, ripostiglio ed un bagno e precisamente l'alloggio identificato con la sigla "**1/P**" e colorato in verde nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Guglielmo Morini del 22.04.1959 rep. 14690/6744. L'alloggio è posto alle coerenze di: pianerottolo, vano scala, cortile, muro perimetrale, via Saorgio, alloggio "**1/O**" e vano ascensore;
- **Al piano interrato:** un vano uso cantina, pertinenziale all'alloggio sopra descritto, identificato con il numero "**14**" nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. La cantina è posta alle coerenze di: corridoio comune, vano scala, cantina "**18bis**" e muro perimetrale.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fa parte quali indicate nel citato regolamento condominiale.

L'immobile risulta individuato all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Torino**, con i seguenti dati censuari:

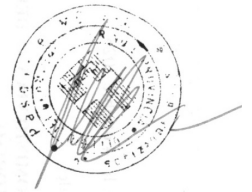
- **Foglio 1106 n. 780 sub. 9** (già Foglio 36 n. 490 sub. 9) – via Saorgio n. 28 - piano 1 – Zona Censuaria 2 - Categoria A/3 di classe 4^a, vani 4,5 - Rendita Catastale € 825,04.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO = € 54.000,00

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a trasmettere a mezzo e-mail alle parti la bozza di relazione così come disposto dall'ill.mo G.I. (vedasi allegato n. 9 – ricevute inoltro pec). Nei termini concessi non sono pervenute osservazioni.

Torino, lì 18 marzo 2026

Il C.T.U.
Geom. Pasquale MOLLICA



Allegati:

- 1) Fotografie illustrative (n. 27 riprese);
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Copia atto di provenienza immobile;
- 5) Copia regolamento di condominio dello stabile;
- 6) Copia certificati di residenza proprietari / occupanti;
- 7) Copia stralcio tavole grafiche Licenza Edilizia di costruzione;
- 8) Licenza di abitazione;
- 9) Ricevute inoltro bozza perizia alle parti.

