



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

722/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Aaaaaaaaaa

DEBITORE:

Bbbbbbbbbb

GIUDICE:

Dott.ssa NOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17 luglio 2026

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

Arch. Alessandro BOCCARDO

CF: BCCLSN68L22L219L

con studio in TORINO - Corso De Gasperi 49

e-mail: alxboc@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 722/2025**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Appartamento a TORINO – Via Alessandro VOLTA n. 8** posto al piano primo (2° F.T.) di uno stabile condominiale privo di impianto ascensore, con soprastante locale ad uso deposito (3° F.T.) collegato da scala interna. La superficie commerciale è stata calcolata in 116,73 mq. Proprietà per la quota di 1/1 di **Bbbbbbbbbb** (con sede in – C.F.). Tale immobile è attualmente caratterizzato da area di ingresso, soggiorno, due camere, cucina, doppi servizi igienici, terrazzo, oltre a scala interna di collegamento al citato locale ad uso deposito. Coerenti: soprassuolo di Via SAN QUINTINO, alloggio di proprietà di terzi, corridoio comune, terrazzo di altra proprietà, soprassuolo del cortile, salvo altri.

Identificazione catastale:

Foglio **1283**, Particella **46**, Sub. **45** *graffato* con Part. **47**, Sub. **5079**. Indirizzo catastale: Via VOLTA ALESSANDRO n. 8, piani S1-1-2, categoria A/2, Classe 2. Consistenza: 5 vani catastali. Superficie catastale: 139 mq (totale escluse aree scoperte: 135 mq). Rendita catastale: 1.187,85 Euro. L'intestazione catastale dell'immobile è riferita alla debitrice **Bbbbbbbbbb** – C.F. Proprietà 1/1. Dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Torino Territorio, i predetti identificativi catastali attuali sono stati originati dalla soppressione dei seguenti: Fg. **1283**, Part. **46**, Sub. **32** (A/2 – 5 vani) – Sub. **34** (A/2 – 2,5 vani) e Fg. **1283**, Part. **47**, Sub. **5067** *graffato* con Part. **46**, Sub. **35** (A/2 – 5 vani).

A.1 Cantina. Trattasi di una cantina doppia formante un sol corpo posta al piano interrato dello stabile. Coerenti: corridoio comune, cantina di altra proprietà, sottosuolo di Via VOLTA, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (alloggio):	106,73 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori (cantina):	10 mq
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	365.364,90 Euro
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	327.800,00 Euro
Data di conclusione della relazione:	17 luglio 2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione dei due sopralluoghi effettuati all'interno dell'immobile in oggetto, il medesimo era occupato da **Ccccccccc** (..... il – C.F.), ... riferiva di abitarlo con i propri famigliari a seguito dell'infracitato atto notarile di cessione di contratto preliminare di vendita a rogito notaio GALLO - ORSI del 30 luglio 2021 – repertorio numero 15973/9659, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 4 agosto 2021 ai numeri 35893/26486. Tale documento è allegato alla presente relazione.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Lo scrivente ritiene che non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto il fabbricato compendiante l'immobile pignorato, risalente alla metà dell'ottocento, non risulta essere stato edificato in ambito di edilizia residenziale convenzionata / agevolata realizzata con contributi dello Stato.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali trascritte: nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno*

4.2. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ESEGUITE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 1:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo **iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 5 ottobre 2011 ai numeri 36304/6237** (atto a rogito notaio Maurizio GALLO - ORSI del 30 settembre 2011 – repertorio numero 9282/5470). A favore di: Eeeeeeeee (con sede in – C.F.). Domicilio ipotecario eletto in – Contro: Bbbbbbbbbb (con sede in – C.F.). Capitale: 3.300.000,00 Euro. Totale: 6.600.000,00 Euro. Durata: 30 anni. Tale formalità colpisce la piena proprietà dell'attuale alloggio oggetto della presente procedura oltre ad altri immobili (nella "Sezione B – Immobili" della nota di iscrizione sono indicati dati catastali non più attuali in quanto soppressi tra cui il Fg. **1283**, Part. **47**, Sub. **5047** e il Fg. **1283**, Part. **46**, Sub. **18** *graffato* con la Part. **47**, Sub. **5049**, che sono riferibili, in maggior corpo, all'immobile oggetto della presente procedura). Dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU, si rileva la presenza di molteplici Annotazioni a tale formalità relative a "restrizioni di beni" le quali non sono tuttavia riferite all'immobile in oggetto. Tale formalità potrà essere pertanto cancellata parzialmente dalla presente procedura ma con spese a carico dell'aggiudicatario (costi stimati: 50 Euro circa).

4.2.2. *Pignoramenti, sequestri e sentenze di fallimento:*

- **PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 6 ottobre 2017 ai numeri 39288/27688** (Ufficiali giudiziari di Torino – atto del 21 settembre 2017, repertorio numero 25158). Richiedente: (.....) - Via

A favore di: Fffffff (con sede in – C.F.).

Contro: Bbbbbbbbbb (con sede in – C.F.).

Tale formalità colpisce la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura (si rileva che i dati catastali del medesimo, cioè l'"Immobile n. 1" indicato nella nota di trascrizione (nella "Sezione B – Immobili"), non sono completi in quanto sono indicati Fg. **1283**, Part. **46**, Sub. **45** e non quelli graffiati, cioè Part. **47**, Sub. **5079**). Si precisa che tale formalità colpisce attualmente solo l'immobile oggetto della presente procedura in quanto l'alloggio censito al Fg. **1283**, Part. **46**, Sub. **47** indicato nella "Sezione B – Immobili" di tale formalità è stato oggetto di Annotamento per "restrizione di beni" (del 7.12.2022 ai numeri 52628/3795).

Alla luce di quanto premesso, tale formalità potrà essere cancellata totalmente dal Tribunale di Torino. Le spese di cancellazione, a carico dell'aggiudicatario, sono stimabili in 300 Euro circa.

- **PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 21 ottobre 2025 ai numeri 45368/34051** (Ufficiali giudiziari della Corte d'Appello di Torino / atto del 7 ottobre 2025, repertorio numero 22753).
Richiedente: **Aaaaaaaaaa** con sede in, Via
A favore di: **Aaaaaaaaaa** (con sede in – C.F.).

Contro: **Bbbbbbbbbb** (con sede in – C.F.).

Tale formalità, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, colpisce esclusivamente la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura e pertanto è cancellabile totalmente dalla procedura medesima, i cui costi sono a carico dell'aggiudicatario (stimati in 300 Euro circa).

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 24 agosto 2018 ai numeri 35790/25523** (Tribunale di Torino / atto del 27 luglio 2018, repertorio numero 6508/2018).
Richiedente: presso – C.F. Indirizzo:

..... – A favore di: **Gggggggggg** (nato a il – C.F.). Contro: **Bbbbbbbbbb** (con sede in – C.F.).

Tale formalità, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, colpisce attualmente la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura e di un altro alloggio censito al Fg. **1283**, Part. **46**, Sub. **47**. Alla luce di quanto premesso, la medesima potrà essere cancellata parzialmente dal Tribunale di Torino (i costi, a carico dell'aggiudicatario, sono stimabili in 300 Euro circa). Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, risulta la presenza di annotamento relativo a “Restrizione di beni” che è tuttavia riferito ad altri immobili censiti al Fg. **1283**, Part. **47**, Sub. **5070** e Sub. **5072** ed al Fg. **1283**, Part. **46**, Sub. **37** e Sub. **38**.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso:

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente sul nominativo della società debitrice presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, relativamente all'immobile in oggetto, risultano inoltre le seguenti:

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA / Atto a rogito notaio Maurizio GALLO - ORSI del 7 luglio 2016 – repertorio numero 12692/7569**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 27 luglio 2016 ai numeri 29951/21459.

A favore di: **Dddddddddd** (nata a il – C.F.).

Contro: **Bbbbbbbbbb** (con sede in – C.F.).

Con tale atto ha promesso di vendere a **Dddddddddd**, la quale ha promesso di acquistare (per sé stessa, persone, enti o società che si è riservata di nominare fino al momento dell'atto notarile), la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura. Tale documento è allegato alla presente relazione.

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA / Atto a rogito notaio Maurizio GALLO - ORSI del 24 luglio 2020 – repertorio numero 15326/9254**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 5 agosto 2020 ai numeri 26137/18896.

A favore di: **Dddddddddd** (nata a il – C.F.).

Contro: **Bbbbbbbbbb** (con sede in – C.F.).

Con tale atto ha promesso di vendere a **Dddddddddd**, la quale ha promesso di acquistare (per sé stessa, persone, enti o società che si è riservata di nominare fino al momento dell'atto notarile), la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura. Tale documento è allegato alla presente relazione.

- **CESSIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** / Atto a rogito notaio Maurizio GALLO - ORSI del 30 luglio 2021 – repertorio numero 15973/9659, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 4 agosto 2021 ai numeri 35893/26486. Dalla lettura di tale documento, si evince che la sopra generalizzata **Dddddddddd** abbia nominato **Cccccccccc** (nata il – C.F.), la quale è subentrata nella posizione di promissaria acquirente del suddetto contratto preliminare di vendita dell’alloggio in oggetto a rogito dello stesso notaio GALLO – ORSI del 24 luglio 2020 – repertorio numero 15326/9254, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 5 agosto 2020 ai numeri 26137/18896. Tale contratto è allegato alla presente relazione.

Dalla consultazione della banca dati telematica degli Usi civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle d’Aosta, il mappale su cui è posto lo stabile compendiante l’immobile in oggetto non compare tra i terreni del comune di Torino gravati da uso civico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell’immobile: 1.705,85 Euro (Consuntivo 2025)
- Spese condominiali a carico dell’immobile in oggetto scadute ed insolute alla data del 9.06.2026: nessuna

Dalle informazioni reperite dall’amministratore, lo stabile è dotato di impianto di riscaldamento e di raffrescamento centralizzato di recente installazione (n. 4 pompe di calore DAIKIN mod. “Alterma 3 R MT” trifase da 12 Kw), il quale è alimentato dall’energia elettrica. All’interno dell’alloggio oggetto della presente procedura sono presenti ventilconvettori e radiatori tipo “termoarredo”. Parte dei costi per la fornitura e posa in opera di tale impianto centralizzato condominiale sono stati coperti con un finanziamento che i condomini hanno ricevuto da un istituto bancario. Si allega alla presente il regolamento di condominio ricevuto dall’Amministratore dello stabile risalente al 1976 (cioè prima dell’intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso della porzione di fabbricato compendiante l’alloggio in oggetto), il quale avrebbe dovuto essere sostituito con un altro (che si allega alla presente), il quale tuttavia non risulta essere mai stato approvato dall’assemblea, ad eccezione delle tabelle millesimali che sono effettivamente in uso in quanto approvate dall’assemblea dei condomini.

Nel Regolamento di condominio dello stabile in Torino Via XX Settembre n. 9 – Corso Matteotti n. 1 – Via Volta n. 8 angolo Via San Quintino, depositato con atto del notaio Giancarlo GRASSI REVERDINI del 28 ottobre 1976 – repertorio numero 2188, registrato a Torino il 3 novembre 1976 al n. 35207 (è allegato alla presente e pertanto si rimanda al medesimo per ulteriori informazioni), all’art. 5 (“Destinazione dei locali”) è specificato che “è vietato destinare i locali ad usi rumorosi, ad impieghi produttivi di vibrazioni, emanazioni o esalazioni sgradevoli e nocive, deposito di materiali infiammabili, adibire gli appartamenti a scuole di ballo, pensioni e ambulatori medici e comunque farne uso contrario alla tranquillità, al decoro ed alla moralità del caseggiato”.

Quanto ai millesimi, l’alloggio in oggetto, nelle predette tabelle millesimali attualmente in uso e di recente approvazione, risulta avere 31,523 millesimi.

In relazione alle spese condominiali, dalla lettura del Riparto preventivo gestione ordinaria 2026 (dal 1.01.2026 al 31.12.2026), l’immobile in oggetto ha un Totale gestione di 1.662,32 Euro, di cui 373,52 Euro relativi alle spese di Via XX SETTEMBRE 9. Quanto al Consuntivo gestione impianti (1 luglio 2024 – 30 giugno 2025), l’immobile in oggetto ha una spesa totale di 3.884,37 Euro (di cui 1.554,22 Euro di spese per il riscaldamento; 937,77 Euro di spese per l’acqua calda; 706,26 Euro per spese impianti; 667,82 Euro per spese acqua fredda). Si precisa che in tale importo complessivo di 3.884,37 Euro le spese di raffrescamento non sono presenti in quanto indicate come essere pari a zero (la predetta Cccccccccc ha infatti riferito allo scrivente in occasione del sopralluogo che non utilizza l’impianto di raffrescamento estivo in quanto ritiene che non funzioni in modo adeguato).

Quanto ai recenti lavori relativi alla centrale termica (rif. il citato nuovo impianto a pompe di calore) più alcuni ripristini effettuati sulla copertura / sul prospetto del fabbricato lato Via SAN QUINTINO in corrispondenza dell'alloggio oggetto della presente relazione, è indicato un importo complessivo di spesa pari a 12.019,73 Euro a carico dell'alloggio oggetto della presente procedura. Dalle informazioni reperite dall'amministratore dello stabile (e-mail ricevuta in data 9 giugno 2026), risulta che:

- A tale data non vi siano debiti condominiali a carico dell'immobile in oggetto in quanto saldati dalla citata Ccccccccc.

- E' pendente un procedimento giudiziario tra il Condominio compendiate l'immobile in oggetto ed un manutentore (per l'importo di 1.500 Euro) a seguito della sua sostituzione per mancata esecuzione lavori (causa originata da opposizione a Decreto ingiuntivo).

- E' in programma, anche se non ancora deliberata dall'assemblea, la decorazione della scala comune.

Si cita infine la regolamentazione allegata all'atto di compravendita a rogito notaio Luigi GOGGIA del 21 luglio 1921 – repertorio numero 9341/4435, registrato a Buriasso il 7 agosto 2021 al n. 105 – vol. 63 (“Norme e condizioni per la comproprietà del caseggiato in Torino – Via XX Settembre n. 5 alle quali si intende vincolata la proprietà dei negozi e degli appartamenti costituenti il caseggiato stesso, e da essere inserite in ogni futuro atto di vendita di negozi ed appartamenti medesimi”) (è allegata alla presente e pertanto si rimanda alla medesima per ulteriori informazioni). All'art. 4 di tale regolamento è indicato che “... è costituita a favore del caseggiato una servitù di passaggio dal *portonio* carraio dello stabile di Via XX SETTEMBRE n. 7, per soli veicoli con l'obbligo di provvedere alle relative spese di manutenzione in ragione di 7/14 del loro ammontare, da ripartirsi secondo l'art. 12 del presente regolamento. L'atrio di accesso del caseggiato è gravato di servitù di passaggio a favore del basso fabbricato confinante colla Via VOLTA, attualmente adibito a stabilimento di bagni, il quale dovrà concorrere nelle relative spese di manutenzione e di illuminazione nella proporzione di 1/8 delle spese stesse.”.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Premesso che risulta sussistere la continuità delle trascrizioni nel ventennio, l'alloggio oggetto della presente relazione, dalla consultazione della relazione notarile agli atti, integrata dalle visure ipotecarie di verifica e di aggiornamento effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, risulta essere in piena proprietà della **Bbbbbbbbbb** (con sede in – C.F.) per averlo acquistato in maggior corpo dalla **Hhhhhhhhhh** (con sede in – C.F. n.) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maurizio GALLO - ORSI del 30 settembre 2011 – repertorio numero 9281/5469, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 5 ottobre 2011 ai numeri 36303/24746.

Alla società **Hhhhhhhhhh** il medesimo pervenne per averlo acquistato in parte (rif. Fg. 1283, Part. 46, Sub. 16 + altri immobili) dai signori **Llllllll** (nata a il), **Nnnnnnnnnn** (nato a il), e **Mmmmmmmmmm** (nato a il), ed in parte (rif. Fg. 1283, Part. 46, Sub. 18 graffato con Part. 47 Sub. 5049 + altri immobili) dalla **Pppppppppp** (con sede in – C.F. n.), in forza di atto di compravendita a rogito notaio Andrea GANELLI del 12 dicembre 2007 – repertorio numero 11617/7761, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 9 gennaio 2008 ai numeri 1312/1025 ed ai numeri 1313/1026. Sia ai sopra generalizzati signori **Llllllll**, **Nnnnnnnnnn** e **Mmmmmmmmmm** sia alla citata **Pppppppppp** gli immobili pervennero anteriormente al ventennio.

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di compravendita a rogito notaio Giancarlo GRASSI REVERDINI del 23 gennaio 1980 – repertorio numero 10829, trascritto a TORINO 1 il 18 febbraio 1980 ai numeri 5283/4203. Con il medesimo la **Qqqqqqqqqq** (con sede in – vendette alla **Rrrrrrrrrr** (con sede in – una parte dell'attuale immobile oggetto della presente procedura (a quel tempo costituito da alloggio composto di “due camere, entratina e gabinetto”).

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO:

Hhhhhhhhhh (con sede in – C.F. n.)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla consultazione del P.R.G.C. del Comune di Torino, risulta che il fabbricato compendiante l'immobile in oggetto sia posto in area denominata "Residenza R4", in "Zona Urbana Centrale Storica" e facente parte dei Gruppi di edifici della costruzione ottocentesca della città. Si rileva inoltre che, a seguito di istanza inviata dallo scrivente, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, in data 19 maggio 2026, ha inviato l'allegata PEC di risposta con cui è stato indicato che per l'immobile in oggetto non risulta presente agli atti di tale Ufficio alcun provvedimento di tutela espresso ai sensi della Parte II – Titolo I del D.lgs 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

7.2. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato compendiante l'immobile in oggetto (la cui data di inizio costruzione è anteriore alla Legge urbanistica del 1942 e pertanto anche anteriore al 1° settembre 1967), di cui non è stato reperito il progetto di edificazione iniziale né il relativo titolo abilitativo comunale, risale alla metà dell'800. Dalle ricerche storiche effettuate dallo scrivente, l'edificio era originariamente sede dello Stabilimento Balneo - Idroterapico denominato "La Provvidenza", fondato nel 1854. Nel 2011, il secondo piano F.T. è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso, da uffici ad alloggi di civile abitazione. Ciò premesso, lo scrivente ha effettuato le visure presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Torino a seguito delle quali è risultato che in data 27 luglio 2011 la precedente proprietà Hhhhhhhhhh abbia presentato Denuncia di inizio attività (DIA) in alternativa a Permesso di costruire (Protocollo n. 2011-9-18050) per Restauro e cambio destinazione d'uso parziale (da ufficio a residenza) di fabbricato esistente sito in zona centrale storica in Via VOLTA 8 con realizzazione di n. 16 unità abitative (tale pratica è stata in data 14.10.2011 volturata alla Bbbbbbba seguito dell'acquisto dell'immobile). Non è stata reperita la pratica edilizia relativa allo stato legittimo della precedente configurazione ad uso ufficio. Successivamente (si omettono alcune pratiche che non hanno avuto seguito per rinuncia da parte della proprietà o a seguito di diniego del Comune di Torino), intestate a Bbbbbb, risultano:

- Protocollo n. 2013-9-6425 / pratica presentata in data 17 aprile 2013 relativa a Denuncia di inizio attività (DIA) in alternativa a P.d.C. per intervento di manutenzione straordinaria consistente in modifiche interne ed esterne in variante alla predetta DIA in alternativa a P.d.C. di cui al protocollo 2011-9-18050 (creazione di n. 15 unità immobiliari anziché n. 16). All'interno di tale pratica (rif. documentazione ricevuta telematicamente dal Comune di Torino) lo scrivente non ha reperito il certificato di fine lavori (il quale è citato nell'infracitata richiesta della certificazione di agibilità di cui al Protocollo n. 2015-2-151 presentata da Bbbbbb ed è indicato come essere stato depositato presso il Comune di Torino in data 1° settembre 2015).

- Protocollo n. 2017-20-2924 / pratica presentata il 15 febbraio 2017 riferita a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per intervento di manutenzione straordinaria consistente in opere interne al piano interrato (modifiche all'assetto planimetrico delle cantine).

Oltre al Permesso di costruire e Concessione di occupazione suolo pubblico a titolo Precario n. 45/P rilasciati il 15 aprile 2013 per realizzazione di botola di accesso a cabina elettrica su suolo pubblico comunale di Via VOLTA n. 8, sono state reperite ulteriori pratiche edilizie successive intestate alla società debitrice, le quali tuttavia non sono riferibili all'immobile oggetto della presente procedura (trattasi della DIA prot. 2014-9-18889; della CILA prot. 2023-20-6632; della CILA prot. 2024-20-4798; della CILA prot. 2024-20-4803).

Si evidenzia che al Protocollo n. 2015-2-151 dell'8 gennaio 2015 (intestato al signor Sssssss, attuale) è presente la documentazione relativa alla richiesta del rilascio della certificazione di agibilità del fabbricato

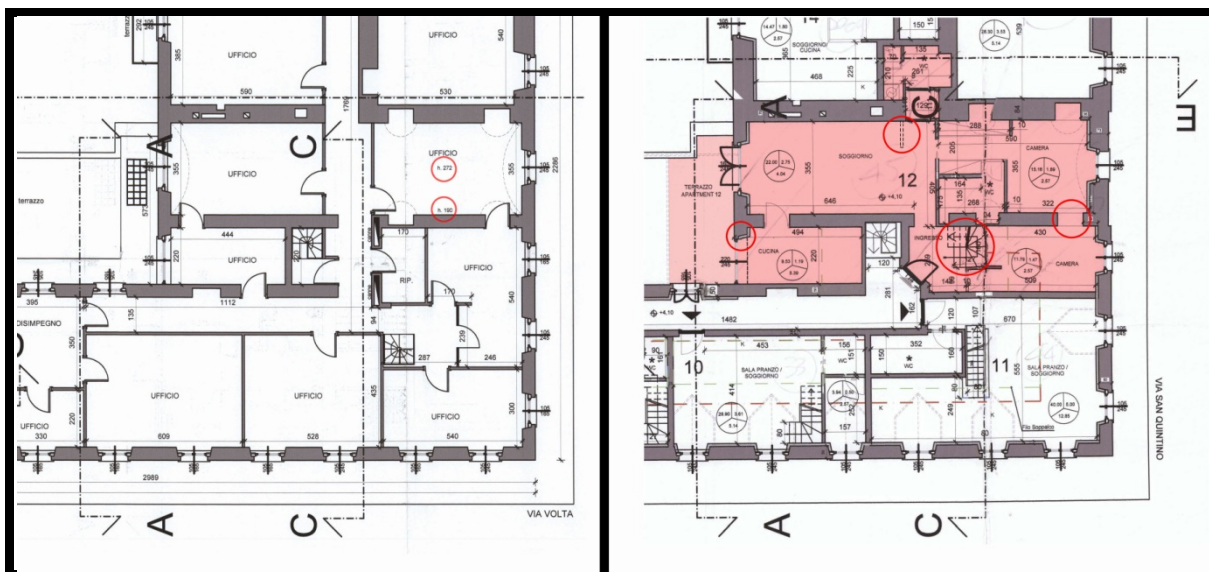
(relativamente alle unità immobiliari n. 6,7,8,9,10,11 e n. 12 di Via VOLTA n. 8; alle unità immobiliari n. 13 e 14 di Via XX Settembre 5; alle unità immobiliari n. 2,3,4 e 5 di Via XX SETTEMBRE n. 9 – scala B ed all’immobile ad uso turistico ricettivo di cui alla citata variante Prot. 2014-9-18889 parimenti sito in Via XX SETTEMBRE n. 9), la quale NON risulta essere mai stata rilasciata dal Comune di Torino in quanto tale domanda in data 17 giugno 2021 è stata archiviata per “inottemperanza” e dichiarata dal Comune medesimo “improcedibile” (in data 16 novembre 2020 il Comune di Torino aveva infatti richiesto alla proprietà dell’ulteriore documentazione, cioè una relazione tecnica sul comportamento strutturale dell’edificio, che non venne prodotta). Si osserva inoltre che nell’Autocertificazione di conformità igienico sanitaria del 16 luglio 2015 (ai sensi dell’art. 20 comma 1 del DPR n. 380/200) allegata a tale richiesta di agibilità, il progettista e direttore dei lavori ha dichiarato, relativamente all’unità immobiliare n. 12 (che è quella oggetto della presente procedura), delle altezze interne nette dei locali (tra pavimento e solaio) superiori a quelle accertate dallo scrivente (ad esempio, in tale documento, è stato indicato che la camera n. 1 ed il soggiorno hanno un’altezza interna pari a 2,70 m mentre nella realtà, come già indicato, i piani di imposta dell’esistente volta a botte sono a 1,82 m circa dal piano pavimento ed a 1,90 m circa (e la sommità della volta è a 2,73 m circa) o che la camera n. 2 ha un’altezza minima di 2,40 m in luogo dei 2,27 m circa accertati).

Protocollata il 29 agosto 2014 al n. 2014-4-14141, è stata infine reperita una pratica di abusivismo edilizio al cui interno è presente un’Ordinanza della Città di Torino (n. 415/2016 del 16 giugno 2016) con cui è stato ordinato alla di pagare 464 Euro a titolo di sanzione in quanto, in data 3 giugno 2014, il Corpo della Polizia Municipale della Città di Torino aveva accertato che non era stata ancora presentata, da parte della proprietà, alcuna richiesta di agibilità del fabbricato (la porzione interessata dalla citata ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso) sebbene alcune unità immobiliari del primo piano (2°F.T.) fossero già abitate. In data 26 luglio 2016 la Bbbbbb ha presentato istanza di revoca di tale Ordinanza, facendo presente di aver presentato istanza di agibilità (di cui al citato Prot. n. 2015-2-151 dell’8.01.2015). Non sono presenti ulteriori documenti successivi nel file inviato allo scrivente dal Comune di Torino.

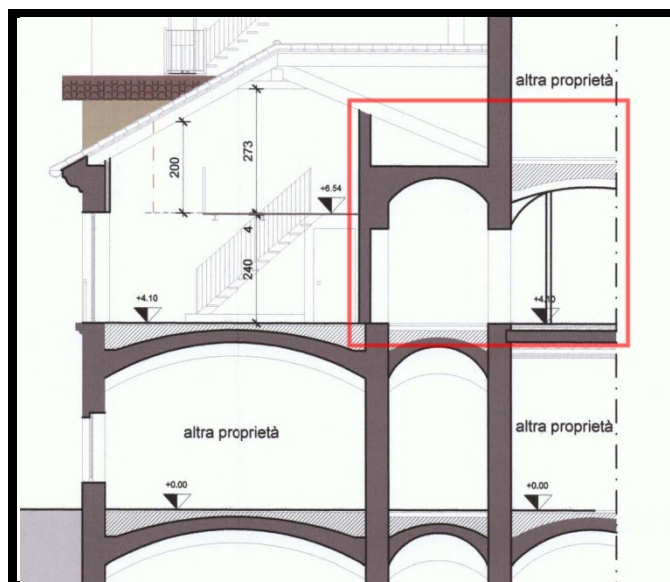
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:

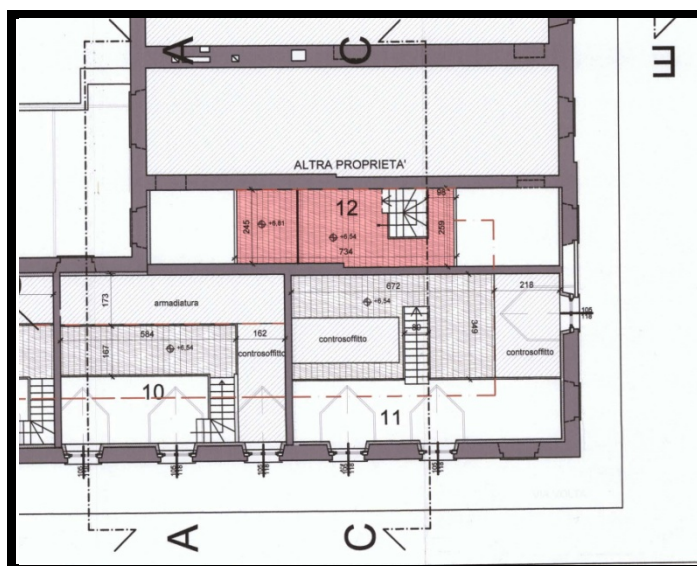
Esaminata la documentazione abilitativa comunale reperita dallo scrivente dall’Archivio Edilizio della Città di Torino (le ulteriori visure effettuate presso l’Archivio Storico del Comune di Torino non hanno rinvenuto alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione iniziale del fabbricato, risalente alla metà dell’800), si ritiene di non poter riferire compiutamente sulla regolarità edilizia dell’immobile oggetto della presente procedura in quanto, oltre a non aver rinvenuto i disegni iniziali di costruzione del fabbricato di Via VOLTA n. 8, le tavole grafiche presentate nell’ambito del citato intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso effettuato da parte dell’attuale proprietà (quelle relative alla DIA in alternativa a P.d.C. in variante di cui al Protocollo n. 2013-9-6425 del 17 aprile 2013) contengono degli errori e delle incoerenze. Più specificatamente, posto che l’alloggio in oggetto rappresentato sulla pianta di progetto del piano primo / 2°F.T. (Tav. 12 / situazione in variante) fa riferimento alla “Sezione C-C”, quest’ultima (oltre a non presentare quote nella parte di interesse) non pare in realtà “tagliare” effettivamente l’alloggio medesimo in quanto nella stessa non è rappresentato il locale ad uso deposito in progetto posto al 3° piano F.T., cioè quello collegato all’alloggio sottostante da scala interna (al suo posto, è disegnata una volta non esistente). Inoltre, la volta a botte posta sull’estremità della sezione, rappresentata solo per metà (che è quella che interessa il soggiorno e la camera n. 1) è rappresentata più alta rispetto a quella reale in quanto – misurando il disegno – ha un’altezza massima di 3,00 metri mentre nella realtà è pari a 2,73 m circa (anche l’altezza all’imposta della medesima volta indicata su tale sezione è superiore rispetto allo stato di fatto in quanto, misurando il disegno, si calcolano 2,20 m in luogo di 1,82 m rilevati in loco). In contrasto con tale sezione, nella pianta dello stato di fatto (ante opere di ristrutturazione con cambio d’uso) allegata alla precedente D.I.A. in alternativa a P.d.C. (Prot. 2011-9-18050 del 27.07.2011), cioè la Tav. 3 “Stato di fatto”, sono invece indicate due altezze, relativamente a tale volta a botte (in corrispondenza dell’attuale camera n. 1): 1,90 m e 2,72 m.



Estratto degli elaborati grafici allegati alle pratiche comunali
di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (da uffici ad alloggi)
A sinistra: Piano 1° (2°F.T.) Estr. della pianta dello stato di fatto (ante opere)
di cui alla DIA in alternativa a P.d.C. (Prot. n. 2011-9-18050 del 27.07.2011)
Cerchiate in rosso, a cura del CTU, le due quota indicate di 1,90 m e di 2,72 m
A destra: Piano 1° (2°F.T.) Estr. della pianta del progetto di variante
(il colore rosso, a cura del CTU, indica l'alloggio in oggetto)
di cui alla DIA in alternativa a P.d.C. in variante
(Prot. n. 2013-9-6425 / del 17.04.2013)
(Disegni non in scala – si vedano anche quelli completi in scala 1-100 presenti negli Allegati)



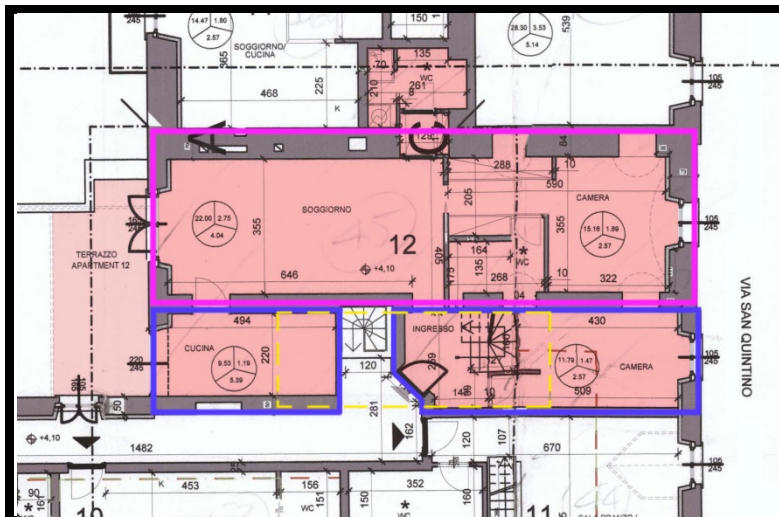
Estratto della **Sezione C-C di progetto** allegata alla
DIA in alternativa a P.d.C. in variante di cui al Prot. n. 2013-9-6425 del 17.04.2013
Il riquadro rosso, a cura del CTU, indica l'area che
avrebbe dovuto corrispondere all'alloggio in oggetto
(Disegno non in scala – si veda anche quello completo in scala 1-100 presente negli Allegati)



**Estratto della pianta del progetto di variante
di cui alla DIA in alternativa a P.d.C. in variante Prot. n. 2013-9-6425 del 17.04.2013
(il colore rosso, a cura del CTU, indica il locale deposito posto al 3° piano F.T. che, di fatto, non è un “soppalco”)
(Disegno non in scala – si veda anche quello completo in scala 1-100 presente negli Allegati)**

Tutto ciò premesso, è comunque possibile esprimere le seguenti considerazioni:

Si ritiene che il suddetto locale ad uso deposito posto al terzo piano F.T., collegato all'alloggio sottostante da scala interna (rappresentato nel disegno riportato in questa pagina), non possa essere conservato (e debba pertanto essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario) in quanto, oltre a ridurre le altezze dei locali sottostanti, non si tratta di un “soppalco” (così è stato indicato nella relazione e nelle tavole di progetto di variante di cui al predetto prot. 2013-9-6425 del 17 aprile 2013) poiché non rispetta le caratteristiche indicate all'art. 77 del Regolamento edilizio della Città di Torino (la parte superiore non è infatti aperta e non è munita di balaustra per almeno un quarto del suo perimetro; inoltre l'altezza interna minima – rilevata in 1,20 m circa – è inferiore al minimo di 2,00 m indicato su tale regolamento, oltre al fatto che tale vano è attualmente utilizzato come camera da letto in luogo di deposito, sebbene non adatto alla permanenza continuativa delle persone). Alla luce di quanto premesso, ipotizzando l'inefficacia di tale pratica DIA in alternativa a P.d.C. (relativamente all'alloggio oggetto della procedura), si ritiene consigliabile che l'aggiudicatario, oltre che provvedere alla rimozione di tale soppalco, a sua cura e spese, valuti con il proprio professionista abilitato di fiducia (previo rilievo analitico dell'immobile e sua restituzione grafica) l'opportunità di presentare al Comune di Torino una pratica edilizia relativa a istanza di sanatoria con richiesta di parere all'A.S.L. di competenza, per via della citata presenza di altezze interne dei locali inferiori ai minimi di legge. Tale parere A.S.L., che è vincolante, si ritiene necessario in quanto l'esistente volta a botte che sovrasta il soggiorno e la camera n. 1 (con ogni probabilità risalente all'epoca di edificazione iniziale del fabbricato), come già indicato, presenta altezze interne inferiori alle vigenti normative igienico sanitarie (in altri termini, l'altezza media del soggiorno e della camera n. 1, che è quella che ha il bagno direttamente comunicante, è inferiore ai 2,70 m minimi di legge). In relazione alla cucina, all'area di ingresso ed alla camera n. 2, a seguito della rimozione del soprastante locale ad uso deposito, si stima invece che saranno rispettate le altezze interne indicate dalle normative igienico sanitarie.



**Estr. della pianta di progetto di cui alla DIA in alternativa a P.d.C. in variante
(Prot. n. 2013-9-6425 del 17.04.2013)**

Il colore rosso, a cura del CTU, indica l'alloggio in oggetto

Il rettangolo viola, a cura del CTU, indica la volta "a botte"

**Il rettangolo blu, a cura del CTU, indica la porzione di immobile posta al di sotto della copertura del fabbricato
(il tratteggio giallo è la proiezione del soprastante locale deposito posto al 3° piano F.T.)
(Disegno non in scala – si veda anche quello completo in scala 1-100 presenti negli Allegati)**

Dalla comparazione degli elaborati grafici comunali (quelli allegati alla citata DIA in alternativa a P.d.C. in variante di cui al prot. 2013-9-6425 del 17 aprile 2013) con lo stato di fatto accertato, si è inoltre rilevato quanto segue:

- La pianta dell'immobile in oggetto riporta la scala interna di collegamento al suddetto locale ad uso deposito che è sostanzialmente "speculare" a quella reale (il primo gradino da cui si sale confina con il bagno mentre sul disegno è indicato come essere vicino alla porta di ingresso alla camera n. 2).
- Nella cucina, la porta finestra lato terrazzo è rappresentata più stretta di quella reale (sul disegno relativo alle costruzioni / demolizioni è invece rappresentata sostanzialmente in modo corretto).
- Nel soggiorno, vicino all'antibagno del servizio igienico, è presente una tramezza avente altezza di un metro circa non rappresentata sui disegni.
- Sull'elaborato grafico non è stata disegnata una porzione di tramezza tra la camera n. 1 e la camera n. 2 (le medesime risultano pertanto essere comunicanti; nella realtà, e nelle planimetrie catastali, non lo sono).

Nel caso di ottenimento della citata sanatoria, sarà in seguito possibile presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità per l'immobile in oggetto, sempre per mezzo di professionista abilitato incaricato dall'aggiudicatario ed a sue spese. In alternativa, dal momento che anche gli altri alloggi originati dal citato intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso risultano essere privi di agibilità, l'assemblea dei condomini potrebbe nominare un unico professionista per provvedere alla presentazione di un'unica pratica per tutti gli alloggi interessati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla comparazione delle planimetrie catastali attuali dell'immobile in oggetto (Catasto Urbano) reperite dallo scrivente dall'Agenzia delle Entrate – Torino Territorio con lo stato di fatto, risulta che la distribuzione interna dei locali corrisponda, nella sostanza, con quella effettiva rilevando tuttavia che le altezze interne indicate su tale elaborato grafico non corrispondono con quelle reali (quelle indicate sul disegno sono superiori a quelle accertate dallo scrivente).

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'intestazione catastale attuale dell'immobile è riferita all'attuale proprietà Bbbbbb (con sede in - C.F.) - Proprietà 1/1. Nell'infrascritto atto di compravendita a rogito notaio Maurizio GALLO - ORSI del 30 settembre 2011 - repertorio numero 9281/5469, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 5 ottobre 2011 ai numeri 36303/24746, non compaiono gli attuali dati catastali dell'immobile in quanto originati successivamente al più volte citato intervento di ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso (da uffici ad alloggi) effettuato dalla proprietà.

8.4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica in corso di validità relativamente all'immobile in oggetto.

IMMOBILE IN TORINO

Via Alessandro VOLTA n. 8

Appartamento a TORINO - Via Alessandro VOLTA n. 8 posto al piano primo (2° F.T.) di uno stabile condominiale privo di impianto ascensore, con soprastante locale ad uso deposito (3° F.T.) collegato da scala interna. La superficie commerciale è stata calcolata in 116,73 mq. Proprietà per la quota di 1/1 di Bbbbbb (con sede in - C.F.). Tale immobile è attualmente caratterizzato da area di ingresso, soggiorno, due camere, cucina, doppi servizi igienici, terrazzo, oltre a scala interna di collegamento al citato locale ad uso deposito. Coerenti: soprassuolo di Via SAN QUINTINO, alloggio di proprietà di terzi, corridoio comune, terrazzo di altra proprietà, soprassuolo del cortile, salvo altri.

Identificazione catastale:

Foglio **1283**, Particella **46**, Sub. **45** *graffato* con Part. **47**, Sub. **5079**. Indirizzo catastale: Via VOLTA ALESSANDRO n. 8, piani S1-1-2, categoria A/2, Classe 2. Consistenza: 5 vani catastali. Superficie catastale: 139 mq (totale escluse aree scoperte: 135 mq). Rendita catastale: 1.187,85 Euro. L'intestazione catastale dell'immobile è riferita alla Bbbbbb con sede in - C.F. Proprietà 1/1. Tali identificativi derivano da: variazione catastale d'Ufficio nel classamento del 3 agosto 2016 - Pratica n. TO0268137 in atti dal 3 agosto 2016 (n. 105442.1/2016) e da variazione catastale del 3 agosto 2015 - Pratica n. TO0345499 in atti dal 3 agosto 2015 per ampliamento - frazionamento e fusione (n. 194299.1/2015). Dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Torino Territorio, i predetti identificativi catastali attuali sono stati originati dalla soppressione dei seguenti: Fg. **1283**, Part. **46**, Sub. **32** (A/2 - 5 vani) - Sub. **34** (A/2 - 2,5 vani) e Fg. **1283**, Part. **47**, Sub. **5067** *graffato* con Part. **46**, Sub. **35** (A/2 - 5 vani).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in un'area centrale del comune di TORINO a breve distanza da Corso VITTORIO EMANUELE II, dalla Piazza CARLO FELICE e dalla stazione ferroviaria di TORINO PORTA NUOVA.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile pignorato fa parte di un compendio immobiliare posto tra Via XX SETTEMBRE n.ri 5,7,9, Corso MATTEOTTI n. 1 e Via VOLTA n. 8 angolo Via SAN QUINTINO: più specificatamente, è ubicato nel complesso residenziale denominato "Casa Oporto" con ingresso da Via VOLTA n. 8, da cui si diparte un vano scala condominiale (non è presente l'impianto ascensore) che conduce al piano primo / (2° F.T.) in cui è ubicato l'alloggio in oggetto. L'edificio principale si eleva su due piani fuori terra, è privo di balconi sui lati delle Via VOLTA / Corso MATTEOTT / Via SAN QUINTINO ed è caratterizzato, sui fronti strada, da prospetti con finitura in parte a finto bugnato ed in parte ad intonaco

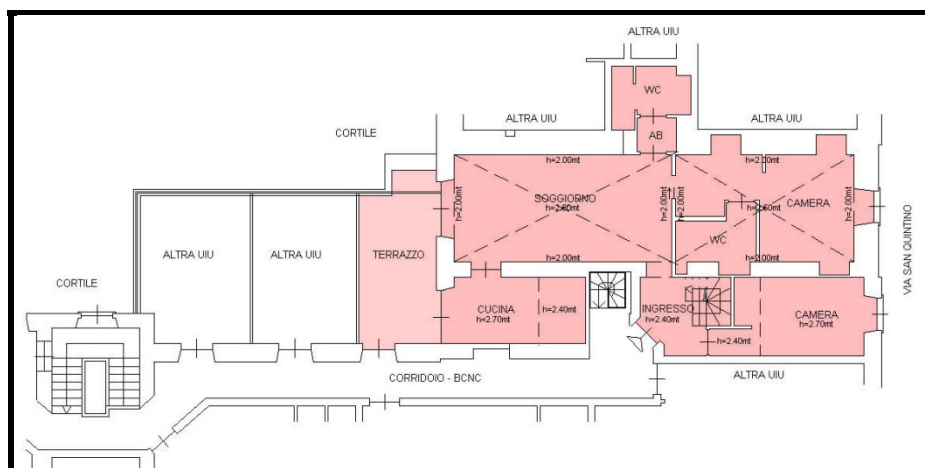
tinteggiato con zoccolo di base rivestito in materiale lapideo. Sono presenti alcune esfoliazioni delle pitture, annerimenti dei rivestimenti in pietra, graffiti ed alcuni segni di umidità / infiltrazioni prevalentemente sul lato della Via SAN QUINTINO, in corrispondenza delle due porte finestre dell'alloggio oggetto della presente procedura. La copertura, per quanto è stato possibile vedere dal basso, pare essere in discrete condizioni conservative.



**Fotografia ripresa dal CTU del fronte lato Via SAN QUINTINO
con indicazione (rettangolo rosso) dell'immobile oggetto della presente procedura**

L'alloggio oggetto della presente relazione, che è posto in parte al di sotto della copertura del fabbricato principale ed in parte al di sotto di un alloggio (e adiacente terrazzo) di proprietà di terzi, facente parte di un corpo di fabbrica più elevato, ha porta di ingresso di tipo "antiefrazione" e serratura di sicurezza; è caratterizzato da un'area di ingresso direttamente comunicante con un vano di 25 mq circa adibito a soggiorno; in adiacenza, è presente una cucina abitabile (la larghezza di 2,20 metri circa consente di posizionare, oltre agli arredi della cucina, un tavolo per due / tre persone). Sia la cucina che il soggiorno dispongono di una porta finestra di collegamento con un terrazzo di circa 13 mq (lato minore di 2,40 m circa), la maggior parte del quale costituisce la copertura di un sottostante basso fabbricato di proprietà di terzi (in minima parte è costituito da un preesistente balcone unito al terrazzo presumibilmente in epoche remote e di cui non è stato reperito alcun documento comunale). Avente accesso dal soggiorno (tramite un antibagno), il servizio igienico principale dell'unità immobiliare (privo di finestre e dotato di impianto di estrazione aria) ha le seguenti dotazioni interne (in medio stato manutentivo): lavabo ad appoggio su mobile contenitore, vaso wc (con cassetta di scarico acqua ad incasso nella muratura), bidet (entrambi di tipo sospeso) e doccia con partizioni di chiusura in vetro. Sul lato della Via SAN QUINTINO, sono inoltre presenti due camere, una delle quali (camera n. 1) è provvista di servizio igienico direttamente accessibile dalla camera medesima (è in medie condizioni manutentive ed è dotata di lavabo ad appoggio su mobile contenitore, vaso wc e vasca da bagno). I serramenti delle murature perimetrali sono in legno con doppio vetro. Si evidenzia che le altezze interne di tale alloggio sono in alcune aree piuttosto limitate (inferiori alle attuali normative igienico sanitarie) sia per il fatto che il soggiorno e la camera n. 1 sono sormontate da una volta "a botte" (piani di imposta ad un'altezza dal piano di calpestio di 1,90 m circa e di 1,82 m circa; altezza massima della volta pari a 2,73 m circa) sia per la presenza della soprastante locale ad uso deposito (che limita l'altezza di una parte della cucina a 2,46 m circa e di una parte della camera n. 2 a 2,27 m circa). Le rimanenti porzioni di tale cucina e di tale camera n. 2 hanno altezze interne superiori (e variabili) in quanto poste direttamente al di sotto della copertura inclinata del fabbricato (orditura in legno a vista). Una scala interna conduce al soprastante locale ad uso deposito avente una superficie di pavimento di 14 mq circa (tale superficie comprende anche quelle parti aventi altezza interna inferiore a 1,5 m), il quale è illuminato ed aerato tramite un lucernario tipo "Velux" ed un abbaino dotato di finestra. Le altezze interne di tale locale sono variabili, e modeste, per la presenza della soprastante copertura inclinata del fabbricato: è stata rilevata un'altezza interna minima (sotto trave) di 1,20 m circa (1,60 m circa sopra trave) e massima di 2,80 m circa (sotto trave).

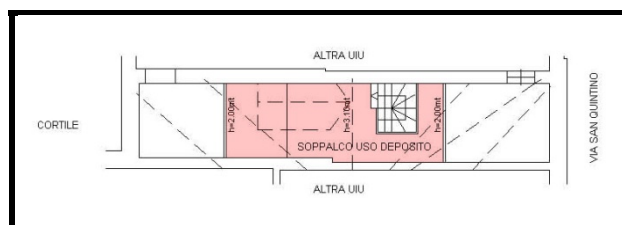
Lo stato manutentivo generale dell'alloggio in oggetto è generalmente medio rilevando tuttavia, a seguito del sopralluogo effettuato al suo interno, che sono presenti alcuni ammaloramenti delle murature / dei soffitti interni dovuti ad infiltrazioni di acqua meteorica (alcuni provenienti dalla copertura altri da un soprastante terrazzo di proprietà di terzi). In relazione a quelle provenienti dalla copertura (lato Via SAN QUINTINO), dalle informazioni ricevute dall'amministratore dello stabile, sono state risolte a seguito di recenti interventi in facciata e sulla copertura (che comunque presenta anch'essa dei danni da bagnamento), con cui è stato aggiunto un secondo pluviale in rame. Sulla volta a botte del soggiorno sono presenti alcune macchie di incerta attribuzione e parte della pavimentazione del terrazzo (quella in doghe di legno) è danneggiata. Infine, è da verificare la solidità dei cardini di sostegno di una delle ante esterne del serramento della camera lato Via SAN QUINTINO (quella più grande) in quanto una piccola porzione dei muratura in corrispondenza di uno spigolo è mancante. In relazione al terrazzo dell'alloggio in oggetto, che è posto in gran parte al di sopra di un basso fabbricato di proprietà di terzi, si affaccia sul cortile interno ed confinante con un altro terrazzo di altra proprietà, ha pavimentazione in parte rivestita in piastrelle, in parte in lastre di vetro ed in parte in doghe di legno (queste ultime sono molto degradate e da sostituire). L'occupante l'immobile ha riferito allo scrivente, in occasione dei sopralluoghi, che ha riscontrato (e che riscontra tutt'ora) problemi con l'impianto elettrico di tale alloggio in quanto frequentemente si distacca l'interruttore elettrico generale. In relazione alla cantina di pertinenza posta al piano interrato dello stabile (la medesima è posta sul lato della Via VOLTA ed è costituita da due vani tra loro comunicanti), si rileva che è in condizioni piuttosto degradate (efflorescenze sulle murature / sui soffitti, umidità, ecc.) anche per il fatto che pare essere inutilizzata a causa del fatto che, come riferito dall'occupante l'alloggio, ne è stata rimossa la porta di ingresso da parte di sconosciuti (presenti al suo interno materiali da rottamare) e pertanto chiunque può attualmente entrare al suo interno.



TORINO – Via VOLTA n. 8

**Planimetria catastale dell'alloggio in oggetto, il quale è posto al piano primo (2° F.T.)
con colori a cura del CTU (disegno non in scala)**

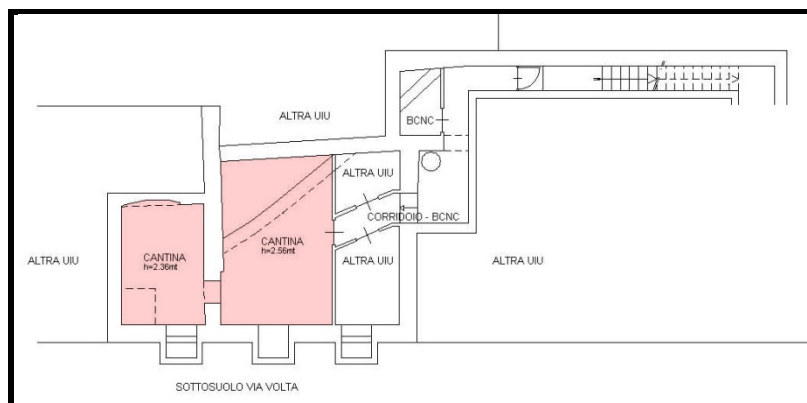
(Le altezze interne indicate su tale disegno non corrispondono a quelle effettive)



TORINO – Via VOLTA n. 8

**Planimetria catastale del locale ad uso deposito posto al di sopra dell'alloggio
ed indicato come "soppalco" (3° F.T.)
con colori a cura del CTU (disegno non in scala)**

(Le altezze interne indicate su tale disegno non corrispondono a quelle effettive)



TORINO – Via VOLTA n. 8
Planimetria catastale della cantina di pertinenza posta al piano interrato
con colori a cura del CTU (disegno non in scala)
(Le altezze interne indicate su tale disegno non corrispondono a quelle effettive)

CONSISTENZA:

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	102,8 mq	x	100 %	=	102,8 mq
Terrazzo	13,1 mq	x	30 %	=	3,93 mq
Totale	106,73 mq				

ACCESSORI:

cantina, posta al piano interrato dello stabile, è caratterizzata da due vani tra loro comunicanti. Coerenti: corridoio comune, cantina di altra proprietà, sottosuolo di Via VOLTA, salvo altri.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	40 mq	x	25%	=	10 mq
Totale (106,73 mq + 10 mq):	116,73 mq				

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *Comparativo - Mono parametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE

Si sono preliminarmente prese in esame le più aggiornate Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2025): in relazione al comune di TORINO (fascia centrale – codice zona: “B2” denominata “Carlo Emanuele II”): per le “Abitazioni civili” in stato conservativo “Normale” sono indicati un minimo di 2.750 Euro / mq ed un massimo di 4.100 Euro / mq. Per le “Abitazioni civili” in stato conservativo “Ottimo”, sono indicati un minimo di 3.800 Euro / mq ed un massimo di 5.700 Euro / mq.

Sono state inoltre effettuate alcune ricerche di mercato sia nell'ambito delle offerte di vendita presenti sul noto sito "immobiliare.it" sia tramite alcune visure ipotecarie finalizzate al reperimento di atti di compravendita relativi ad alloggi posti nel medesimo condominio. Sono stati pertanto visionati due recenti atti di compravendita relativi ad alloggi posti nel medesimo condominio "Casa Oporto":

- Atto di compravendita a rogito notaio Alessandro BON del 20 giugno 2025 – repertorio numero 713/488 con cui è stato venduto un alloggio al piano 1°/ 2°F.T. (con soppalco ad uso deposito e terrazzo), avente accesso da Via VOLTA n. 8, ad un prezzo di 230.000 Euro. Il medesimo è censito al Fg. 1283, Part. 46, Sub. 30 (superficie catastale: 55 mq).

- Atto di compravendita a rogito notaio Andrea BELLORINI del 26 luglio 2022 – repertorio numero 123/85 con cui è stato venduto un alloggio al piano 1°/ 2°F.T. (con soppalco ad uso deposito e terrazzo), avente accesso da Via VOLTA n. 8, ad un prezzo di 240.000 Euro. Il medesimo è censito al Fg. 1283, Part. 46, Sub. 33 (superficie catastale: 53 mq).

Sono stati inoltre reperiti gli ultimi due atti di compravendita con cui la società esecutata ha alienato immobili nel medesimo condominio:

- Atto di compravendita a rogito notaio GALLO – ORSI del 29 maggio 2017 – repertorio numero 13372/8001 con cui la società esecutata ha alienato un alloggio di civile abitazione posto al piano primo (2°F.T.) con soppalco ad uso deposito e terrazzo (non comunicante con l'alloggio medesimo) e cantina, nel complesso residenziale denominato "Casa Oporto" con ingresso da Via VOLTA n. 8, di 74 mq catastali (censito al Fg. 1283, Part. 46, Sub. 48) al prezzo di 300.000 Euro + IVA (4%), per un totale di 312.000 Euro.

- Atto di compravendita a rogito notaio GALLO – ORSI del 31 luglio 2015 – repertorio numero 12036/7185 con cui la società esecutata ha alienato un alloggio di civile abitazione posto al piano primo (2°F.T.) e cantina, posto nel complesso residenziale denominato "Casa Oporto", con ingresso da Via XX SETTEMBRE n. 5, di 46 mq catastali (censito al Fg. 1283, Part. 47, Sub. 5069) al prezzo di 150.000 Euro + IVA (4%), per un totale di 156.000 Euro.

In relazione al computo della superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, sono stati calcolati complessivi 116,73 mq (pari a 102,8 mq dell'alloggio + 30% di 13,1 mq del terrazzo + 25% di 40 mq della cantina). Si evidenzia che, rimandando al paragrafo sulle informazioni urbanistiche ed edilizie per ulteriori dettagli, nel computo di tale superficie commerciale non si è considerata la superficie del locale ad uso deposito posto superiormente all'alloggio (collegato da scala interna) in quanto ritenuto opera irregolare non conservabile. Si rileva che l'indicata superficie di 102,8 mq relativa all'alloggio è superiore alla superficie cosiddetta "calpestabile" in quanto è stata anche considerata in tale calcolo la superficie delle murature interne, quella delle murature perimetrali lato strada e lato cortile (fino allo spessore massimo di 50 cm) e la quota di un mezzo di quelle confinanti con il vano scala, con il corridoio condominiale e con immobili di altre proprietà (fino allo spessore massimo di 25 cm). In relazione alla cantina di pertinenza posta al piano interrato, l'indicata superficie di 40 mq è stata considerata al 25% (nel computo è stata considerata la quota di un mezzo delle murature perimetrali).

Tutto ciò premesso, per la stima del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile in oggetto, considerate le citate quotazioni ma anche le ricerche di mercato effettuate, è stato assunto un valore base di riferimento di 3.700 Euro / mq di superficie commerciale. Al medesimo, tenendo in conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile e del condominio, sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche costruttive dello stabile: 1

- Condizioni di conservazione / manutenzione dello stabile: 0,98

- Caratteristiche e condizioni di conservazione / manutenzione dell'alloggio in oggetto: 0,98

- In relazione all'alloggio: irregolarità edilizie / presenza di altezze interne inferiori ai minimi di legge di non certa regolarizzazione / certificazione di agibilità non rilasciata dal Comune: 0,88

Valori inferiori ad 1 indicano un deprezzamento rispetto al predetto valore base; superiori ad 1 un apprezzamento. Moltiplicando i predetti, si ottiene un coefficiente globale pari a 0,845. Moltiplicando tale coefficiente globale per il citato valore di riferimento di 3.700 Euro/mq si ottiene la stima al mq dell'immobile in oggetto: $0,845 \times 3.700 \text{ Euro/mq} = 3.126,50 \text{ Euro/mq}$. Tale valore viene arrotondato a 3.130 Euro/mq (Stima al mq di superficie commerciale dell'immobile in oggetto).

Da cui: 3.130 Euro/mq x 116,73 mq = 365.364,90 Euro (Valore stimato dell'alloggio in oggetto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (piena proprietà)

Valore superficie principale: 106,73 mq x 3.130 Euro/mq = 334.064,90 Euro

Valore superficie accessori (cantina): 10 mq x 3.130 Euro/mq = 31.300,00 Euro

RIEPILOGO VALORI CORPO (piena proprietà):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): 365.364,90 Euro

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): 365.364,90 Euro

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori (cantina)	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	106,73 mq	10 mq	365.364,90 Euro	365.364,90 Euro

Valore di mercato complessivo dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 365.364,90 Euro (trecentosessantacinquemilatrecentosessantaquattro Euro virgola novanta centesimi).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **36.536,49 Euro**.

Spese indicative di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **1.000 Euro**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: ----

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 327.828,41 Euro. Tale importo viene arrotondato a **327.800,00 Euro** (trecentoventisettemilaottocento Euro virgola zero zero centesimi).

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con ogni pertinenza, accessorio, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Torino, 17 luglio 2026

il tecnico incaricato
Arch. Alessandro BOCCARDO