



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**II SEZIONE CIVILE**

**RG n°11510 / 2023**

**CONSULENZA GIUDIZIARIA**



**Valutazioni immobiliari in Torino, via Pasteur 6 A alloggio + autorimessa**

**Scioglimento della comunione dei beni in Torino**

**Udienza di disamina 23 Gennaio 2025 h.10.45 aula 64**

Consulenza: Luglio – Dicembre 2024

.....

**Il presente documento è costituito da:**

1 Premesse generali	
2 Sviluppo attività peritale	
3 Riepilogo valutazione dei cespiti	pag.3
.....	
4 Quesito e stesura della relazione	pag.4
Ubicazione cespiti	
Dati catastali	
Coerenze	
Descrizione	
Consistenze superficiali	
5 Titolarità	pag.8
6 Divisibilità del compendio	pag.11
7 Formalità	pag.11
8 Possesso dei cespiti	pag.16
9 Posizione urbanistica e catastale	pag.17
Planimetrie catastali	
10 Spese	pag.19
11 Ricerca del valore di mercato	pag.21
12 Termine del primo periodo peritale	pag.26
13 Conclusioni	pag.27
14 Documentazione fotografica	pag.28

**Allegati**

PLANIMETRIE e VISURE STORICHE CATASTALI

ATTO PROVENIENZA

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

AGGIORNAMENTO VISURE IN CONSERVATORIA RR II di TORINO 1 – PRODUZIONE

DELLE COMPLESSIVE TRASCRIZIONI

CONTRATTO DI COMODATO

CERTIFICATO DI RESIDENZA DEI COMPROPRIETARI

PLANIMETRIE DI RILIEVO DEI CESPITI

# TRIBUNALE CIVILE DI TORINO – II Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA RG 11510 / 2023 - GIUDICE: .....

## 1. PREMESSE GENERALI

Il Giudice nominava in data **06/06/2024** il CTU, predisponendo il quesito di seguito sviluppato.

Il giuramento avveniva nell'udienza del 11/07/2024 con un inizio attività fissate al **24/07/2024** h.15.00, presso studio CTU.

## CALENDARIO PERITALE

Il GE evidenziava il seguente calendario

- **29/11/2024** trasmissione della bozza
- **09/12/2024** invio osservazioni
- **24/12/2024** trasmissione della relazione definitiva
- **23/01/2025** udienza di disamina

## NOMINA DEI CONSULENTI DELLE PARTI

- Non veniva nominato alcun consulente di parte

## 2. SVILUPPO DELL'ATTIVITA' PERITALE

- INIZIO OPERAZIONI PERITALI il **24/07/2024** h.15.00, presso studio CTU: nessun soggetto compariva.

### - TERMINE DEL PERIODO PERITALE - Sintesi

Le attività assumevano uno svolgimento regolare, con la disamina dei documenti, l'accesso all'Archivio Municipale e alla Conservatoria RR II di TO 1 all'Ufficio del Territorio, l'elaborazione e la condivisione dei rilievi grafici e fotografici delle unità oggetto di valutazione, oltre alla ricerca delle pubblicazioni immobiliari da applicare all'analisi economica.

## 3. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità immobiliare abitativa (con arrotondamenti)	180,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale autorimessa (con arrotondamenti)	24,00 m <sup>2</sup>
- Valore di Mercato immobile abitativo derivante da Analisi Valutativa Con arrotondamenti:	€.359.000,00
- Valore di Mercato autorimessa derivante da Analisi Valutativa con arrotondamenti:	€.26.000,00

- Valore vendita (**LOTTO UNICO**) nello stato di fatto e diritto rinvenuto  
e descritto - con arrotondamenti:

€. 377.000,00

Data di Valutazione definitiva:

24 Dicembre 2024

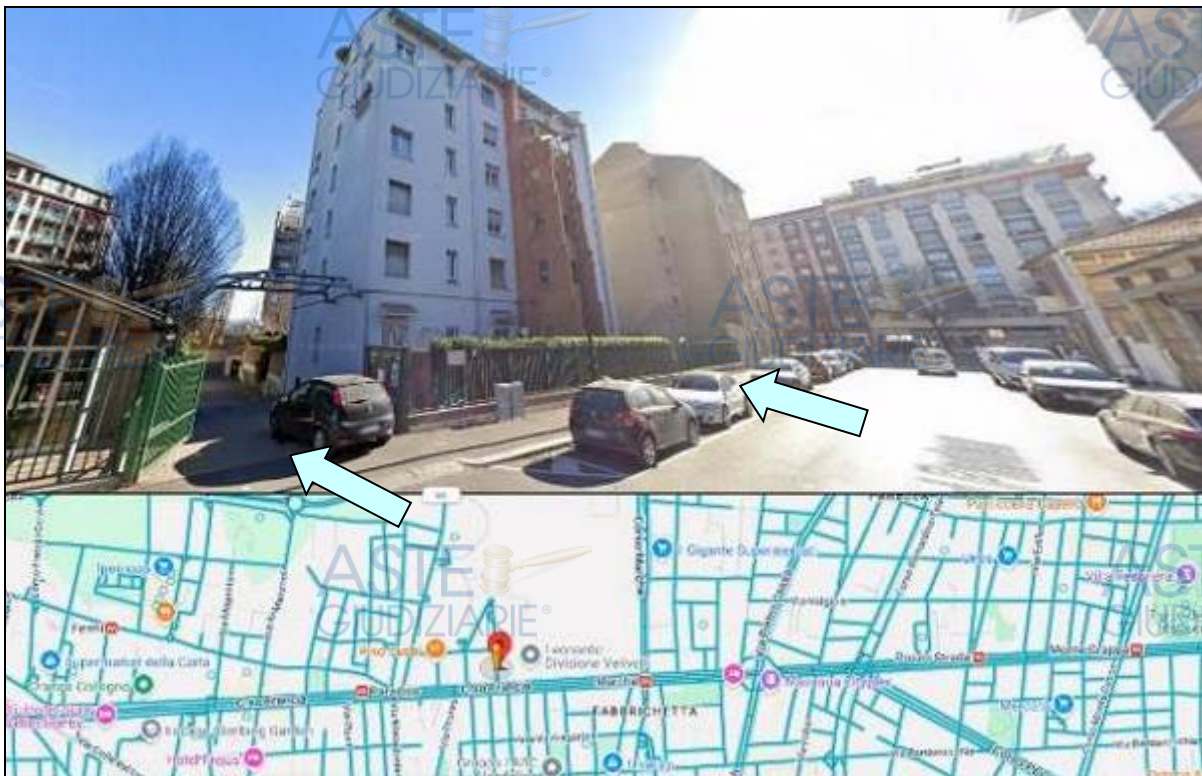
#### 4. QUESITO e STESURA DELLA RELAZIONE

*Esaminata la documentazione in atti e con espressa autorizzazione a richiedere documentazione funzionale alla risposta ai quesiti ed ad assumere informazioni presso 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 dati catastali, ubicazione, coerenze;*

##### Ubicazione dei beni

Trattasi d'un appartamento con cantina ed autorimessa nell'interrato, presenti nella palazzina a 7 piani f.t. del Condominio "via Pasteur 6", Blocco Scala B, "Fabbricato 2".



##### Identificazione del Complesso immobiliare via Pasteur 6 Torino, accessi carraio e pedonale

La soluzione immobiliare quivi presentata è inserita in un contesto verdeggiante d'un complesso residenziale di recente realizzazione che presenta servizio di portineria e videocitofono.

Dalla via Pasteur, la palazzina è raggiungibile mediante un camminamento con pergolato in glicine fino al vano scale attrezzato da doppie cabine ascensore di ultima generazione.

L'intero complesso si presenta in condizioni generali molto buone.

#### Dati Catastali

- **Appartamento P.T e cantina p.S1:** NCEU Fg. **1231** Part.**457**, sub. **143**, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Cl.3, Consistenza vani 9, Totale m.207, totale escluse aree scoperte 184, Rendita €.1.673,32, via Luigi Pasteur n.6, Pt-S1, Interno 1, Scala B;

Derivante da variazione n.207655, protocollo n.TO0567428, del 09/08/2011, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi per alloggio e cantina.

già f.**1231**, part.**457**, sub.**93**;

- **Locale autorimessa P.S1:** NCEU Fg. **1231** Part.**457**, sub. **48**, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Cl.7, Consistenza mq.24, Totale escluse aree scoperte mq.27, Rendita €.**204,52**, via Luigi Pasteur n.6 A, Piano S1, Interno 41;

Entrambe le unità risultano intestate a:

- Per la quota di  $\frac{1}{2}$  (SOGGETTO A);
- Per la quota di  $\frac{1}{2}$  (SOGGETTO B);



**Collocazione dell'abitazione all'interno del complesso residenziale di via Pasteur 6 Torino**

#### Coerenze

- Appartamento agli atti "int.1": pianerottolo comune, vano ascensori, proprietà sub.127 e cortile comune a tre lati;
- Locale cantina: agli atti "int.10 sub.143": pianerottolo comune, cantina sub.103, cantina sub.100, corridoio comune e cantina sub.102;

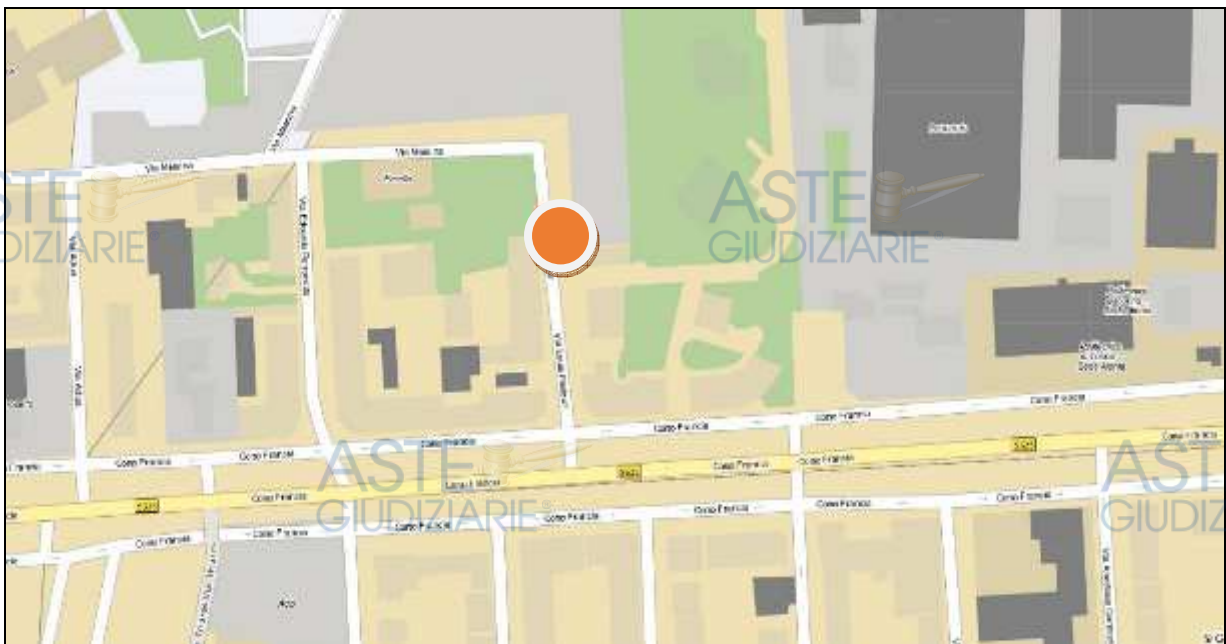
- Locale autorimessa agli atti "int.41": autorimessa sub.49, terrapieno, autorimessa sub.47 ed area di manovra comune;

### Descrizione dei beni

Il compendio evidenzia una tipologia residenziale strutturata in Condominio a più corpi di fabbricato, con ingresso pedonale al civico 6 e carraio al civico 6 A entrambi sulla via Pasteur.

- **L'appartamento (sub.143)** viene così definito: al p. terreno con ingresso dal vano scale, sei camere, cucina abitabile, disimpegni, tre bagni, giardino privato ad uso esclusivo con area porticata;
- Locale cantina pertinenziale al piano interrato, con servizio ascensore al piano.
- **Locale autorimessa (sub.48)**, definito da un'ampia superficie in grado d'ospitare fino a due macchine accoppiate di medie dimensioni.

La palazzina evidenzia buone finiture estetiche e costruttive con una attiva e programmata manutenzione. Anche le ampie aree verdi comuni ed il pergolato in glicine, esprimono un buon controllo della manutenzione generale del complesso.



### Inquadramento urbano circostanziato agli immobili

#### Consistenze superficiali degli immobili

- **Appartamento piano T (sub.143):**

#### INDICAZIONI

- Superficie coperta abitativa PT mq. 159,07

#### PERCENTUALE DI CALCOLO

% assunta 100% = mq. 159,07

- Superficie porticata PT mq. 64,20 % assunta 20% = mq. 12,84
- Superficie locali sgombero al PS1 mq. 15,95 % assunta 15% = mq. 2,39
- Superficie area a verde privato mq.356 % assunta 1,5% = mq. 5,34

- La superficie commerciale dell'unità abitativa sarà pari a mq. 179,64 (ovvero mq. **180,00**)

- **Giudizio sintetico:** S'evidenziano serramenti esterni in alluminio con vetro camera, portoncino in legno blindato, caldaia individuale per riscaldamento e acqua calda sanitaria, paramenti esterni ben conservati, pavimentazioni interne in legno parquet, servizi igienici ciechi con accessori standard ed estrattori d'aria.

Le porte interne sono di buona qualità con sopra luce a finitura laccata.

Esternamente la superficie a verde privato va a completare e migliorare la godibilità dell'appartamento. L'area veniva rinvenuta sufficientemente mantenuta dall'attuale conduttore.

- Stato conservativo complessivo **"buono"**

### Rilievo grafico sviluppato sull'appartamento



### Disposizione superficiera dell'appartamento con area a verde uso esclusivo

- **Locale autorimessa (sub.48):**

INDICAZIONI

PERCENTUALE DI CALCOLO

- Superficie locale mq. 24,14 % assunta 100% = mq. 24,14

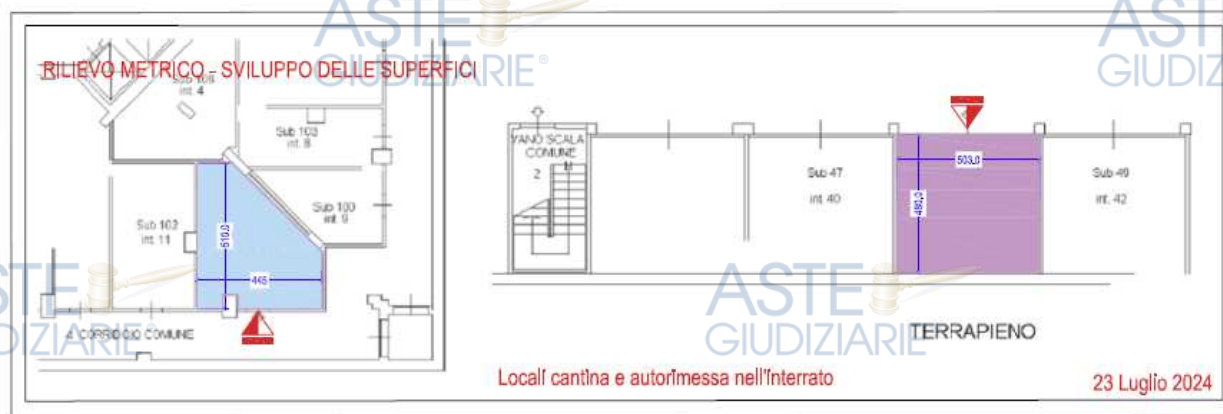
- La superficie commerciale dell'unità sarà pari a mq. 24,14 (ovvero mq. **24**)

- **Giudizio sintetico:** locale facilmente accessibile dall'area di manovra nell'interrato connessa con i soprastanti livelli dagli impianti ascensore.

La superficie è in grado d'ospitare due autovetture di media grandezza parallelamente disposte.

Stato conservativo e d'utilizzo: **"buono"**

### Rilievo grafico sviluppato su cantina e autorimessa



### Disposizione locali cantina e autorimessa

*b) ne indichi titolarità e provenienza, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda giudiziale (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;*

## 5. TITOLARITA'

Gli immobili (appartamento + cantina + autorimessa) appartengono a:

- (SOGGETTO A),

- (SOGGETTO B),

- **Le quote di proprietà derivano da:**

Atto di acquisto da parte di (SOGGETTI A + B) per l'intera quota, avvenuto in data **20/01/2012**, da (SOGGETTO C), atto notaio ....., repertorio 61052, raccolta 23991, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 24/01/2012, R. particolare 2150, R. generale 2785 (DOCUMENTO ALLEGATO).

La proprietà del complesso - del quale fanno parte le unità - (SOGGETTO C), in data **20/12/2010** trasferiva la propria sede da Torino a Trieste, atto notaio ....., repertorio 65091/5633, registrazione U.R di TO 3 del 12/01/2011 n.323, serie 1T, trascrizione in Conservatoria RR II Torino 1 del 14/01/2011, R. particolare 865, R. generale 1204 (NOTA DI TRASCRIZIONE ALLEGATA). Si fa notare ai fini della continuità delle trascrizioni che l'appartamento veniva identificato nella

precedente indicazione catastale (fg.1231, part.457, sub.93) mentre l'autorimessa evidenziava già gli attuali riferimenti (fg.1231, part.457, sub.48).

### **Provenienza ultraventennale (Atto tra vivi) – trascrizione domanda giudiziale 05/09/2023**

Il complesso perveniva a. (SOGGETTO C) per atto di fusione in data **23/12/1994** da (SOGGETTO C1), atto a rogito notaio ....., rep. n.87.821/12.958, registrazione U.R di TO 3 il 11/01/1995 n.1403 e successivo atto integrativo rogito notaio ..... del **16/06/1995**, repertorio n.95.283/13.222, registrazione U.R di TO 3 del 28/06/1995 n.18249, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 06/07/1995 Registro generale 16544, Registro particolare 10729. L'atto evidenziava i beni di proprietà di (SOGGETTO C1) trasferiti a (SOGGETTO C) tra i quali il compendio in Torino con accesso dal corso Francia 430, costituito da fabbricati industriali e terreno pertinenziale, successivamente trasformato nell'impianto residenziale nel quale trovano collocazione le unità oggetto della presente (NOTA DI TRASCRIZIONE ALLEGATA).

#### ***c) indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi;***

Interpellato l'amministratore pro tempore, veniva rinvenuto il Regolamento di Condominio, del quale si evidenziano alcuni passaggi.

- Atto a rogito notaio ... del 22/07/2011, repertorio n.369922 / 22769, registrazione presso L'Agenzia delle Entrate di Torino 3 il 27/07/2011 al n.11723, serie 1T., trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 del 29/07/2011, Registro particolare 20391, Registro generale 30164
- Deposito di modifica di Regolamento di Condominio, atto notaio .....del 22/11/2011, repertorio 370352, raccolta 22973, registrazione in Torino 3 il 14/12/2011, n.17683, serie 1T.

### **ART.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO IL CONDOMINIO**

Il Condominio denominato "VIA PASTEUR 6" è sito in Torino, via Pasteur 6-6/A. Trattasi di un complesso edilizio, costituito da tre fabbricati fuori terra distinti e da due fabbricati di un solo livello interrato adibiti a box.

.....Il complesso è accessibile da via Pasteur 6 con accessi pedonali e da via Pasteur 6° con accesso carrabile.

L'ingresso pedonale su via Pasteur 6 permette l'accesso ai fabbricati 1-2-3 attraverso un percorso pavimentato e coperto da pergolato che si sviluppa su tutta l'area gravante sulla part.457, ai lati dei viali sono presenti ampie aree verdi a prato in uso condominiale, in corrispondenza dei piani terra dei condomini sono presenti aree verdi di uso esclusivo delimitate da recinzione.

I fabbricati sono dotati di servizio di portierato collocato in un piccolo fabbricato indipendente posto in prossimità dell'accesso pedonale su via Pasteur 6.

Tutta l'area è recitata lungo tutto il perimetro verso la via pubblica con cancellata metallica

.....I singoli fabbricati sono costituiti da:

Fabbricato 2- via Pasteur 6 S.c.

Piano Terra costituito da due unità immobiliari adibite ad abitazione, da un vano scala che serve tutti i piani del fabbricato dall'interrato fino al lastrico solare, da due ascensori accoppiati, da un porticato esterno....

Piano interrato articolato in diciassette cantine, un locale contatori, un locale autoclave, porticato esterno e percorsi di accesso al fabbricato interrato a box (fabbricato 8b)

## **ART.2 OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

I rapporti di condominio relativi al complesso immobiliare denominato "Condominio via Pasteur 6" e i singoli edifici che lo compongono sono disciplinati dal presente Regolamento.

All'osservanza del regolamento sono e saranno tenuti tutti i proprietari e per quanto possa riguardarli, gli usufruttuari od aventi qualsivoglia titolo d'uso e godimento. I cessionari delle suddette unità immobiliari ai quali i rispettivi proprietari dovranno imporre, per la parte che li riguarda, l'obbligo dell'osservanza del presente regolamento nel titolo di cessione..., risponderanno in solido, coi i proprietari, delle violazioni del presente regolamento.....

Il presente regolamento condominiale forma parte integrante di tutti gli strumenti di compravendita ed avendo lo scopo di mantenere il complesso immobiliare in oggetto in uno stato di civile decoro e di consentire il pacifico e migliore godimento dei beni e dei servizi comuni, è comunque da intendersi come vincolante per chiunque e a qualsiasi titolo abbia da istituire un rapporto con il condominio che rientri tra quelli disciplinati dal presente documento contrattuale.

## **ART.3 COSE DI PROPRIETA' COMUNE**

All'intero condominio, in comune con il complesso di C.so Francia 428-430 / Via Pasteur 4

Visto il posizionamento dell'accesso carraio identificato con il civ. 6/A di via Pasteur e della consecutiva rampa di discesa ed accesso ai box interrati, ricadenti, sia l'accesso che la rampa, in parte sul terreno di questo condominio ed in parte sulla particella catastale adiacente identificata come 456 del medesimo foglio di proprietà del condominio identificato come C.so Francia 428-430 / Via Pasteur 4, al fine di consentire l'accesso ai box interrati ad entrambi i condomini, sono identificate come parti comuni all'intero condominio, in comune con il complesso identificato come Condominio di C.so Francia 428-430 / Via Pasteur 4 con diritto di passaggio perpetuo di entrambi:

## **ART.7 MODIFICHE DEL REGOLAMENTO**

Salvo quanto previsto al successivo art. 51 (riserve di facoltà) è vietata qualsiasi modifica del presente Regolamento se non con il consenso di tutti i partecipanti, a meno che non si tratti delle norme che disciplinano le materie di cui al primo comma dell'art. 1138 cod. civ., le quali possono essere modificate dall'Assemblea con la maggioranza di cui all'articolo stesso, purché non venga snaturato il significato di quelle originarie che incidano sui diritti anche di un solo condomino.

## **ART.12 DESTINAZIONI DELLE UNITA'**

Ogni mutamento della destinazione d'uso attuale è consentito purché sia realizzato nel rispetto dagli strumenti urbanistici ed edilizi e previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni dagli Enti competenti. Devono essere in ogni caso rispettate le prescrizioni di cui al 6° paragrafo del successivo art. 14) – DIVIETI

## **ART.13 FRAZIONAMENTO/FUSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Salvo quanto previsto al successivo art. 53, successivamente alla costituzione del condominio, qualora un'unità immobiliare dovesse essere interessata da modifiche riconducibili anche parzialmente ad opere di frazionamento/fusione, si dovrà consegnare all'Amministratore copia del relativo progetto, dette modifiche potranno avvenire solo ad ottenimento di relativa autorizzazione comunale nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti, con successivo aggiornamento della pratica di variazione catastale.

Dovranno inoltre essere supportate dal proprietario che ha effettuato dette opere, le spese occorrenti per la modifica delle quote millesimali risultanti dal frazionamento/fusione stessa, di cui alle tabelle di riferimento allegate al presente regolamento, da assegnarsi, con deliberazione dell'assemblea, alle unità risultanti dal frazionamento stesso.

Sarà di competenza dell'assemblea di condominio deliberare la quota economica dell'intervento tecnico per la modifica delle tabelle nonché la scelta del tecnico da far intervenire.

## **ART.14 DIVIETI**

È vietato tenere nei cortili/giardini privati, anche se non direttamente visibili dalla via pubblica, materiali, di qualsiasi genere, alla rinfusa o quanto altro possa offendere il senso dell'estetica o dell'ordine.

È vietato apportare qualsiasi modifica stabile o provvisoria ai prospetti dell'edificio.

È vietato installare insegne luminose o targhe nelle parti comuni, sulle facciate e sul tetto, ad eccezione delle targhette alle porte degli appartamenti e degli uffici,

È vietata l'installazione di antenne paraboliche singole, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea,

## **ART.17 OBBLIGHI PARTICOLARI DA PARTE DEL CONDOMINO**

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

A comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario

A far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento e le tabelle millesimali, che dovranno essere richiamate nell'atto di trasferimento. Il condomino subentrante è tenuto solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi e delle quote condominiali.

Il condomino che cede in locazione i propri locali dovrà far conoscere il presente regolamento e comunicare le generalità degli affittuari, all'Amministratore.

#### **ART.44 SPESE PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLASOLETTA POSTA TRA GIARDINI PRIVATI E I BOX SITI AL PIANO INTERRATO**

Tutte le spese per la manutenzione straordinaria della soletta posta tra i giardini di proprietà privata e i sottostanti box, siano essi di proprietà privata o parti comuni, verranno ripartite secondo il seguente criterio: 1/3 del valore della spesa verrà sostenuto dal proprietario dell'unità immobiliare e i 2/3 del valore della spesa verrà ripartito secondo la Tab. Generale A del fabbricato adibito a box interessato.

### **6. DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO**

*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 della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc....) nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro;*

In termini operativi, i beni analizzati (appartamento + cantina + autorimessa) risultano **“non comodamente divisibili”**<sup>1</sup> in relazione alle distinte quote dei comproprietari.

L'appartamento e l'autorimessa seppur unità immobiliari autonome, evidenziano significative differenze di valore derivanti dalla loro natura intrinseca.

### **7. FORMALITA'**

*e) indichi tutte le formalità (in particolare iscrizioni e trascrizioni), dei vincoli degli oneri e dei pesi di cui ai nn.4,5,8 dell'art.173 bis disp. att. C.P.C., specificando, per quelli che in ipotesi esistenti di vendita saranno cancellati, se colpiscono solo i beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, iscrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del 26/01/2012, Registro generale 362, Registro particolare 2962 a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A) e (SOGGETTO B), gravante su appartamento e autorimessa di via Pasteur 6 e 6 A per l'intera quota. Importo a capitale €.383.413,66, Importo generale dell'iscrizione €.766.827,00, Durata anni 25 (NOTA ISCRIZIONE ALLEGATA).

<sup>1</sup> In termini generali l'avverbio **“comodamente”** presuppone una metodologia d'intervento, finalizzata a realizzare una certa cosa, atta ad affrontare senza sforzo ed in assenza di particolari difficoltà l'intervento preventivato.

**(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);**

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**, iscrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del **14/02/2017**, Registro generale 5491, Registro particolare **827** a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A), gravante su appartamento e autorimessa di via Pasteur 6 e 6 A per  $\frac{1}{2}$  della quota. Importo a capitale €.6.161,71, Importo generale dell'iscrizione €.15.000.

L'iscrizione viene estesa anche ad altri soggetti andando a colpire altre unità immobiliari non rientranti nella predetta procedura (NOTA ISCRIZIONE ALLEGATA).

SEZ.D: L'ingiunzione n.11914/2016 del 5/12/2016 del Tribunale di Torino ingiunge a (ALTRO SOGGETTO 1) e (ALTRO SOGGETTO 2) di pagare alla parte istante in solido, senza dilazione, la somma di €.6161,71, per canoni scaduti sino a tutto il mese di novembre 2016, nonché la somma di €.700,00 per ogni mese di occupazione dal mese di dicembre 2016 sino alla data dell'effettivo rilascio, con gli interessi al tasso legale ex art.1284 4° comma cod. civ dalle singole scadenze al saldo oltre ad €.900 per spese di intimazione e di ingiunzione, €.153,50 per esposti, oltre rimborso spese forfetarie iva e c.p. a.

I soci accomandatari di (ALTRO SOGGETTO 2) e di (ALTRO SOGGETTO 1) sono (ALTRO SOGGETTO 3) e (SOGGETTO A)

- ANNOTAMENTO 19/10/2018 per restrizione dei beni, Registro particolare 5197, Registro generale 42030 (**non pertinente**) (ANNOTAMENTO ALLEGATO).

**(L'iscrizione pertinente alle unità trattate nella presente procedura verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);**

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**, iscrizione in Conservatoria RR.II di To 1 del **14/02/2017**, Reg. generale 5492, Reg. particolare **828** a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A), gravante su appartamento e autorimessa di via Pasteur 6 e 6 A per  $\frac{1}{2}$  della quota. Importo a capitale €.15.357,18, Importo generale dell'iscrizione €.25.000.

L'iscrizione viene estesa anche ad altri soggetti andando a contemplare altre unità immobiliari non rientranti nella predetta procedura (NOTA ISCRIZIONE ALLEGATA).

- ANNOTAMENTO 19/10/2018 per restrizione dei beni, Registro particolare 5198 (**non pertinente**) (ANNOTAMENTO ALLEGATO).

**(L'iscrizione pertinente alle unità trattate nella presente procedura, verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);**

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**, iscrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del **14/02/2017**, Registro generale 5494, Registro particolare **830** a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A), gravante su appartamento e autorimessa di via Pasteur 6 e 6 A per ½ della quota. Importo a capitale €.8.301,57, Importo generale dell'iscrizione €.16.000.

L'iscrizione viene estesa anche ad altri soggetti andando a contemplare altre unità immobiliari non rientranti nella predetta procedura. (NOTA ISCRIZIONE ALLEGATA).

SEZ.D: L'ingiunzione n.12244/2016 del 7/12/2016 del Tribunale di Torino ingiunge a (ALTRO SOGGETTO 1) in persona del legale rappresentante pro tempore – quale fideiussore (ALTRO SOGGETTO 2) in persona del legale rappresentante, di pagare all'istante, senza dilazione, la somma di €. 8.301,57 per canoni scaduti sino a tutto il mese di dicembre 2016 compreso, nonché la somma di €.820,00 per ogni mese di occupazione dal giorno primo gennaio 2017 sino alla data dell'effettivo rilascio, con gli interessi al tasso legale ex art.1284 4° comma cod. civ. dalle singole scadenze al saldo oltre ad €.900 per spese di intimazione e di ingiunzione (oltre €.153,50 per esposti) oltre rimborso spese forfettario al 15% ex lege oltre iva e c.p. a. L'(ALTRO SOGGETTO 2) e l'(ALTRO SOGGETTO 1) sono l'(ALTRO SOGGETTO 3) ed il (SOGGETTO A)

- ANNOTAMENTO del 19/10/2018 per restrizione dei beni, Registro particolare 5200, Registro generale 42033 (**non pertinente**) (ANNOTAMENTO ALLEGATO).

**(L'iscrizione pertinente alle unità trattate nella presente procedura verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);**

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del **16/05/2017**, Reg. generale 13342 Reg. particolare **19080** a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO CONTRO 1) e (SOGGETTO A) e (SOGGETTO CONTRO 2). (NOTA TRASCRIZIONE ALLEGATA)

- ANNOTAMENTO 10/04/2018 per restrizione dei beni, Registro particolare 1780, Registro generale 13955 (**non pertinente**) (ANNOTAMENTO ALLEGATO).

- ANNOTAMENTO 11/05/2018 per restrizione dei beni, Registro particolare 2352, Registro generale 18622 (**non pertinente**) (ANNOTAMENTO ALLEGATO).

- ANNOTAMENTO 19/10/2018 per restrizione dei beni, Registro particolare 5201, Registro generale 42034 (**non pertinente**) (ANNOTAMENTO ALLEGATO).

- **ANNOTAMENTO** 26/06/2019 per restrizione dei beni, R. particolare 3270, R. generale 26820.

Autorità emittente: (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO CONTRO 1), (SOGGETTO A) e (SOGGETTO CONTRO 2)

SEZ.D: veniva richiesta la restrizione di beni limitatamente alla quota di ½ intestata a (SOGGETTO A), sugli immobili in Torino via Pasteur 6, indicati nella sezione B (appartamento + autorimessa) (NOTA ALLEGATA).

**(La trascrizione non verrà cancellata, risultando un titolo non pregiudizievole)**

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO**, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del 21/05/2020, Registro generale 15158, Registro particolare 10831 a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A), gravante su appartamento e autorimessa di via Pasteur 6 e 6 A per ½ della quota.

SEZ D: Si trascrive la disposizione di sequestro preventivo n.21188/19 R.G.N. E.N 2525/20 RG.GIP emessa dalla procura della Repubblica di Torino a firma di..... in data 14/05/2020. Gli immobili sono stati identificati dal richiedente esonerando il conservatore da ogni responsabilità. (NOTA TRASCRIZIONE ALLEGATA).

**(La trascrizione non verrà cancellata, risultando un titolo non pregiudizievole)**

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del 06/08/2020, Registro generale 26343, Registro particolare 19068 a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A) e (SOGGETTO B), gravante su appartamento e autorimessa di via Pasteur 6 e 6 A per l'intera quota.

SEZ D: si precisa che il pignoramento, eseguito per un credito di €.321.251,26, si estende a tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni e diritti degli immobili descritti nel Quadro B (NOTA TRASCRIZIONE ALLEGATA).

**(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);**

- **DOMANDA GIUDIZIALE**, Tribunale di Torino del 06/07/2023 a favore e contro di (SOGGETTO A) e (SOGGETTO B), per l'intera quota di proprietà delle unità immobiliari di via Pasteur 6 e 6 A (appartamento + autorimessa), trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 05/09/2023, Registro Particolare 29187, Registro Generale 37469. (NOTA TRASCRIZIONE ALLEGATA).

Sez. D: Con detto provvedimento il Tribunale di Torino ha disposto il procedersi a giudizio di divisione degli immobili di cui al quadro B

**(La trascrizione non verrà cancellata, risultando un titolo non pregiudizievole)**

*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;*

Nella veste definitiva della relazione, veniva eseguito l'aggiornamento delle formalità presso la Conservatori RR II di TO 1. A partire dal **05/12/2024** venivano promosse ispezioni ipotecarie e catastali sui comproprietari (SOGGETTI A + B) e sugli identificativi catastali delle unità immobiliari. L'intera documentazione veniva resa disponibile negli allegati a corredo.

## **8. POSSESSO DEI CESPITI**

*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;*

Le unità immobiliari (appartamento + autorimessa) risultano occupate da:

(SOGGETTO CONDUTTORE) dal 01/08/2021; il soggetto consegnava copia contratto d'occupazione con scadenza al 31/07/2026 e tacito rinnovo per successivi cinque anni (DOCUMENTO ALLEGATO),

- Titolo: Contratto di Comodato d'uso abitativo gratuito, stipulato tra (SOGGETTO B) e (SOGGETTO CONDUTTORE), il 27/07/202, registrazione UR di TO 2 il 18/08/2021 n.2590/3 Serie 3;
- Riferimenti (SOGGETTO CONDUTTORE):
- Riferimenti (SOGGETTO B): .....
- I (SOGGETTI A + B) risultano residenti in ..... (DOCUMENTO ALLEGATO).

Ai fini dell'occupazione, le unità risultano nella disponibilità dell'occupante che evidenzia un titolo registrato anteriore alla trascrizione della Domanda Giudiziale del 05/09/2023 ma successivo alla trascrizione del pignoramento del 06/08/2020.

## 9. POSIZIONE URBANISTICA e CATASTALE

*h) verifichi la regolarità edilizia e 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;*

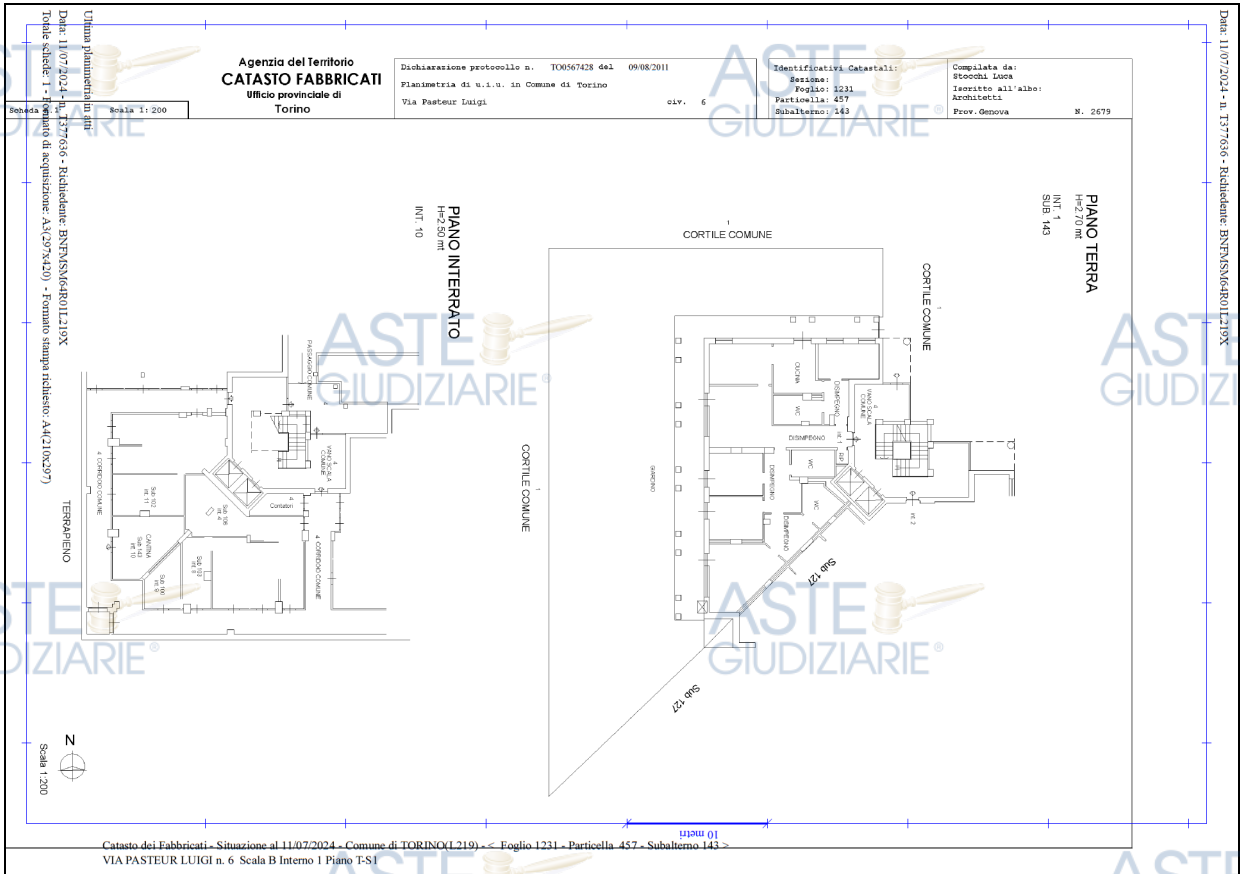
### INDICAZIONI URBANISTICHE

- Concessione edilizia n.781 del 29/12/1989, protocollo 5615 del 06/12/1989 per costruzione di n.5 edifici residenziali con locali a negozi e uffici in Torino, corso Francian.430 (**cf. abitazione sub. 143**);
- Concessione edilizia n.1086 del 24/12/1992 (pratica prot.248 del 23/01/1992) avente per oggetto opere in variante al progetto concessione edilizia n.781 del 29/12/1989, consistenti in modifiche esterne ed interne e lieve aumento di cubatura inerente agli edifici indicati come B, C, D1, D2 di civile abitazione in conformità all'allegato progetto, alle stesse condizioni tecniche ed amministrative contenute nella succitata concessione di cui la presente è variante e non costituisce proroga alla sua validità. (**cf. abitazione sub. 143**);
- Concessione edilizia 39/93 del 18/02/1993 (pratica prot.3318 del 16/07/1991) avente ad oggetto opere in variante a progetto di cui alla C.E n.781 del 28/12/1989, consistenti in modifiche sostanziali con variazione di sagoma di n.4 edilizi ad uso residenziale ed in parte commerciale indicati con le sigle A1, A2, A3, A4 in corso Francia 430 Torino (**cf. locale cantina del sub. 143**);
- Concessione edilizia n.90/95 del 14/02/1995 (pratica prot.3422 del 06/10/1993) avente ad oggetto opere in variante a progetto di cui alla concessione edilizia n.180 del 26/03/1994, consistenti in modifiche distributive interne con riduzione della superficie di calpestio al piano interrato e modifiche alle sistemazioni esterne (**cf. locale cantina del sub. 143**);
- SCIA art.19 legge 241/90 per interventi art.37 comma 4 del T.U.E (sanatoria) prot.17208 / 9 / 2011 del 20/07/2011, via Pasteur 6B (**cf. abitazione sub. 143**);

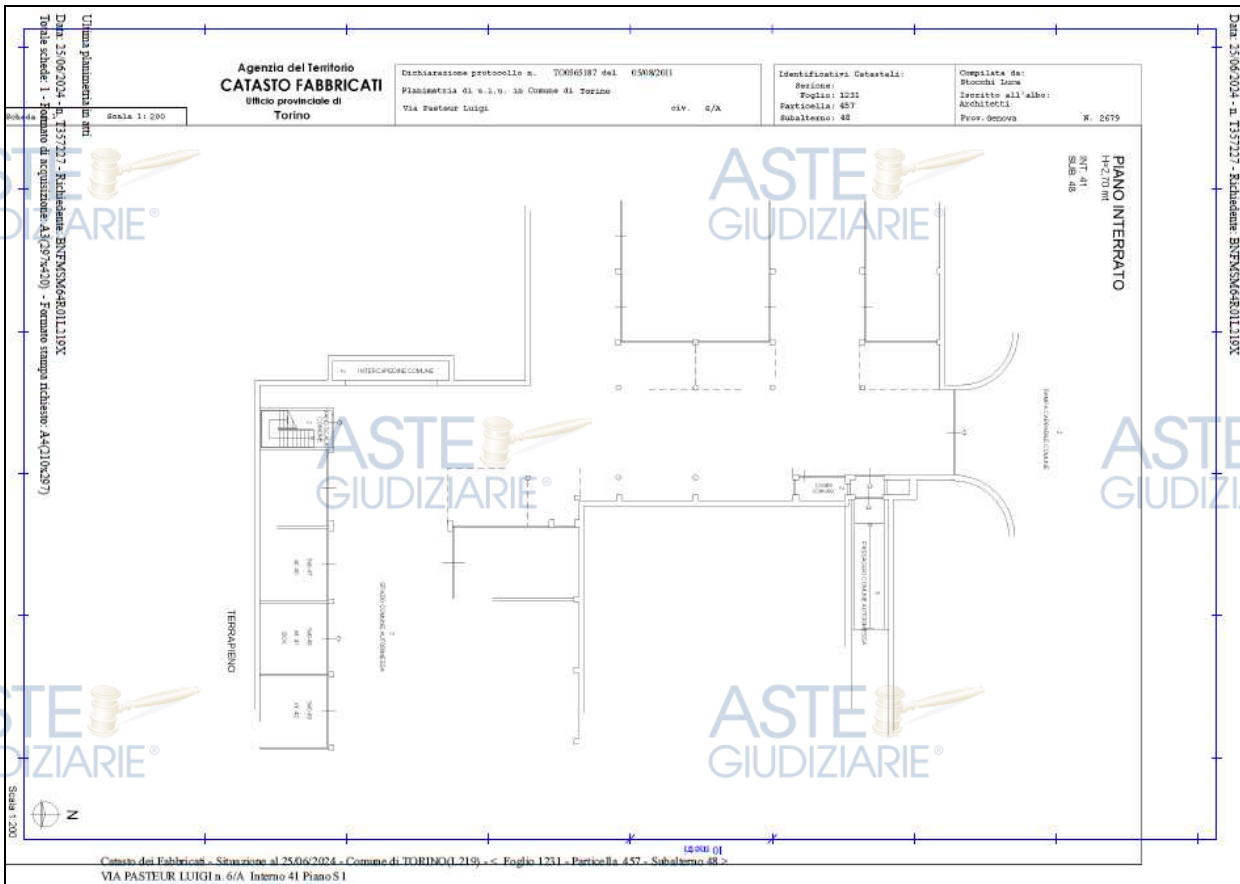
- Concessione edilizia n.39/93 del 18/02/1993 (pratica prot.3318 del 16/07/1991) avente ad oggetto opere in variante a progetto di cui alla C.E 781 del 28/12/1989, consistenti in modifiche sostanziali con variazioni di sagoma di n.4 edifici ad uso residenziale ed in parte commerciale indicati con le sigle A1, A2, A3, A4 in corso Francica 430 Torino (**cf. autorimessa sub. 48**);
- Concessione edilizia n.90/95 del 14/02/1995 (pratica prot.3422 del 06/10/1993) avente per oggetto opere in variante a progetto di cui alla Concessione edilizia n.180 del 26/03/1994, consistenti in modifiche distributive interne con riduzione della superficie di calpestio al piano interrato e modifiche alle sistemazioni esterne, corso Francia 430 Torino (**cf. autorimessa sub. 48**);
- **Abitabilità**: provvedimento 212 / 2011 del 18/07/2011 per complesso immobiliare ad uso abitativo con locali commerciali, uffici, boxes interrati in Torino, corso Francia 428, scale A e B, 430 scale A e B, via Pasteur 4, 6, scale A, B, C, D e 6/A (accesso carraio) - (**cf. intero complesso immobiliare**)

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

- Normativa di riferimento: DL 50/2017
- Dal raffronto delle planimetrie catastali depositate in data **05/08/2011** con l'attuale situazione distributiva, non emergevano difformità rappresentative.



Planimetria catastale appartamento sub.143



Planimetria catastale locale autorimessa sub.48

*h) accerti l'esistenza della certificazione energetica;*

– Da indagini assunte, veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE – obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal 01/10/2009. Il documento risulta allegato all'atto d'acquisto del 2012 in favore degli attuali comproprietari (DOCUMENTO ALLEGATO).

La data di trasmissione alla banca telematica è del 11/01/2012, pertinente all'immobile fg.1231, part.457, sub.143 (appartamento); la certificazione evidenzia la Classe Energetica "D". Avendo validità anni 10 (dieci), risulta scaduta e da riproporre.

*l) dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli 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.);*

Non si rinvergono ulteriori limitazioni alla commerciabilità degli immobili.

## 10.SPESE

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

- Sul punto spese, il riparto fornito dall'Amministratore pro tempore, ..... evidenziava il seguente scenario:

- Spese gestione ordinaria anno 2024: € 5.114,00
- Spese ordinarie **non corrisposte** anno 2024: € 3.835,57;
- Spese straordinarie 2024 **non corrisposte** per ascensori: € 3.801,00;

L'amministratore riferisce la seguente previsione contabile: La prossima assemblea dovrà esprimersi sull'installazione dell'impianto FV per una spesa di circa €20.000,00 per scala, per il rifacimento della copertura del tetto piano per circa €25.000,00 della Scala B e circa lo stanziamento di fondi per la ricerca guasto delle perdite da infiltrazione per € 20.000,00 circa - laddove, anno per anno, vanno assorbite per la conduzione/manutenzione attiva del comprensorio. Il riscaldamento dell'abitazione è autonomo unitamente all'ACS.

Circa accordi statuiti tra i comproprietari e l'occupante in regime di comodato d'uso, il pagamento delle spese ordinarie e straordinarie, dovrebbe avvenire direttamente da parte dell'occupante.

- Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario –  
allo stato possono essere indicativamente quantificabili:

- Per la cancellazione di n.1 Pignoramento trascritto, salvo differenti posizioni emergenti dai  
disposti, s'evidenziano i seguenti costi.

- 1) Imposta ipotecaria € 200,00
- 2) Imposta di bollo € 59,00
- 3) Tassa ipotecaria € 35,00
- 4) TOTALE cad. € 294,00

L'importo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e  
dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

- Per la cancellazione delle n.4 Ipoteche, salvo differenti posizioni, s'evidenziano i seguenti costi

1) Imposta ipotecaria € 200,00 – Minimo dovuto 0,5% di € 40.000 (per cancellazione Ipoteca  
legale)

2) Imposta di bollo € 59,00

3) Tassa ipotecaria € 35,00

TOTALE cad. € 294,00

€. (294,00 \* 4) = € 1.176,00 – **TOTALE € (294 + 1.176,00) = € 1.470,00**

Gli importi sono puramente indicativi e dovranno essere aggiornati dal delegato al momento della  
vendita, specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione delle ipoteche che andranno  
calcolate nella misura dello 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca specifica e il  
prezzo di aggiudicazione, per il quale, non essendo ancora avvenuta la vendita è stato indicato  
l'importo minimo dovuto di € 200,00, calcolato applicando la percentuale del 0,5% del valore  
minimo di € 40.000.

.....  
Circa la trascrizione della dichiarazione di Fallimento, il GE delegato, su istanza del curatore della  
procedura RG 90/2017, in data 04/06/2019 autorizzava l'abbandono della quota fi ½ relativa agli  
immobili di via Pasteur 6 e 6A (appartamento cantina + autorimessa) intestata a (SOGGETTO A),  
disponendo al Conservatore la cancellazione della sentenza di fallimento di (SOGGETTO  
FALLITO), trascritta il 16/05/2017, n.ri 19080/13342 (NOTA ALLEGATA).

## 11. RICERCA VALORE DI MERCATO

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

Scopo della stima è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni (**appartamento + cantina + autorimessa**), rifacendosi ai valori di compravendita dell'anno 2024.

Nello sviluppo dei conteggi, veniva applicato un criterio di stima Sintetico - Comparativo - Mono Parametrico in base al prezzo medio, assumendo valori di riferimento espressi da:

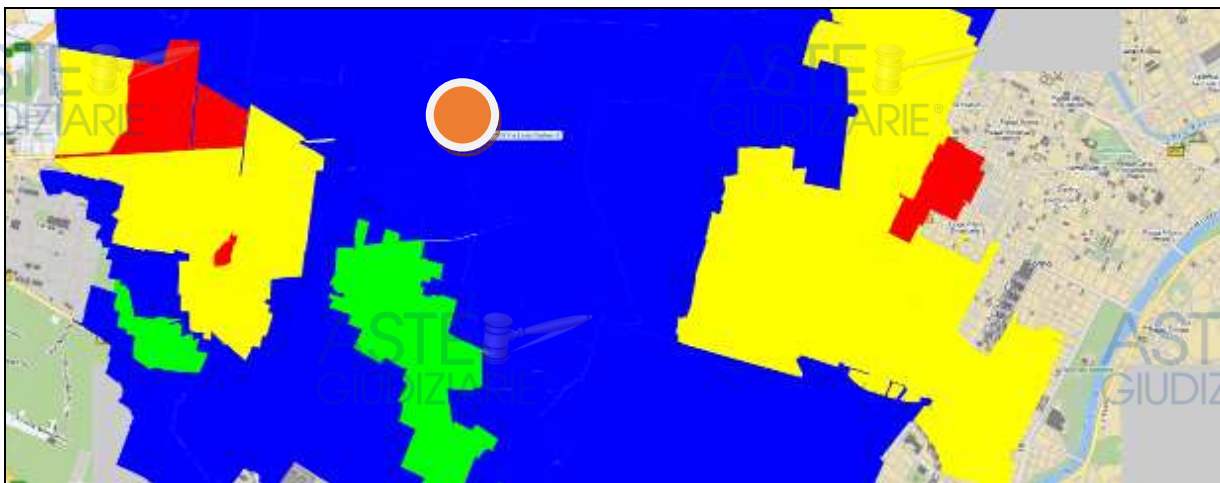
- OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE con RELATIVE PUBBLICAZIONI
- INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

1) Le pubblicazioni OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) zonali, riferibili alla ZONA Centrale D8 periferica" AERONAUTICA - PARELLA" a destinazione prevalente residenziale circostanziata a "unità abitative", evidenziavano valori da €1.350/mq. fino a €3.100/mq. (valore medio €**2.225**/mq.)

2) Autorimesse con valori da €900 a €1.350/mq. (valore medio €**1.125**/mq.)

ZONA D08 PERIFERICA – AEREONAUTICA PARELLA - MICROZONA 33

Ambito urbano di carattere ambientale con tessuto prevalentemente eterogeneo, risalente ai primi decenni del Novecento in Parella e di edificazione più recente in Aeronautica.



**Suddivisione delle zone geografiche dell'A d E**

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1  
 Provincia: TORINO  
 Comune: TORINO  
 Fascia/zona: Periferica/AERONAUTICA%20-%20PARELLA  
 Codice zona: 08  
 Microzona: 33

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

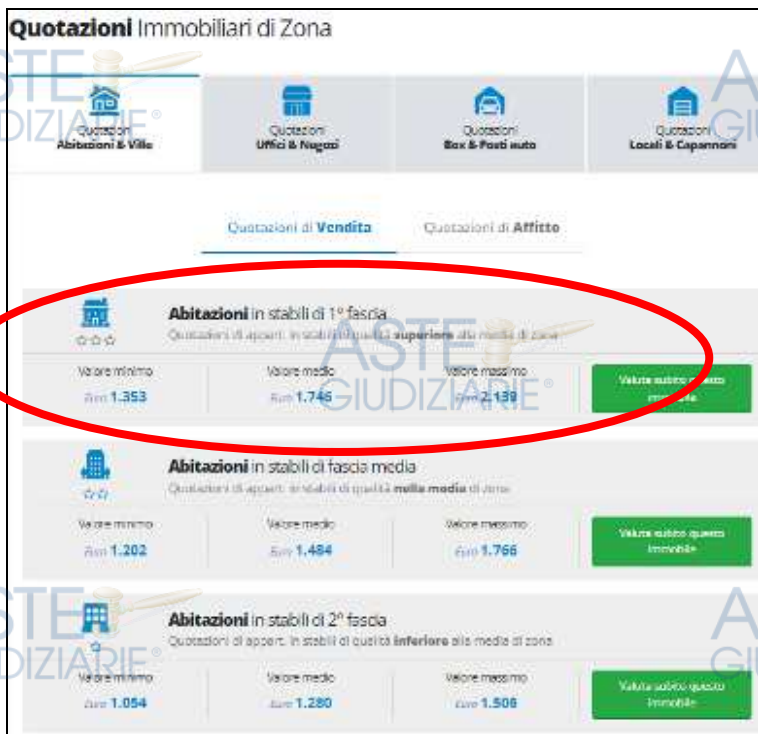
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	5,3	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	2050	3100	L	7,3	11	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1550	L	5,9	8,5	L
Box	Normale	900	1350	L	4,8	7,2	L
Posti auto coperti	Normale	730	1100	L	3,7	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	480	720	L	3,5	5,3	L

### Inquadramento amministrativo OMI – Agenzia delle Entrate

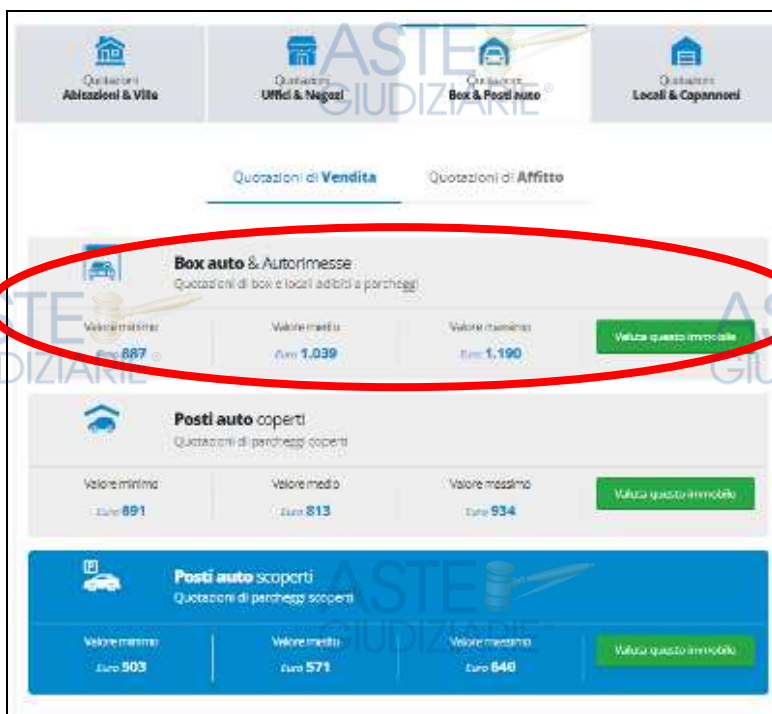
La zona ha ospitato numerose attività produttive, prevalentemente del settore meccanico e si caratterizza per tipologie edilizie che presentano spesso i caratteri e le tracce della riconversione industriale avvenuta in anni recenti (cfr. come nel nostro caso).

Sono in previsione interventi per il “Polo dell’Aerospazio” di corso Marche ed il completamento della linea 1 Metropolitana attestata sull’asse del c.so Francia prevista fino a Collegno. L’immediato ambito è stato recentemente arricchito dal centro commerciale; a qualche centinaio di metri son presenti i principali servizi collettivi quali scuole e attività commerciali di prima necessità.

3) Le pubblicazioni del “BORSINO IMMOBILIARE” riportano valori pertinenti alla tipologia “Abitazioni in stabili di prima in fascia” quantificati da €1.353/mq. a €2.139/mq. (valore medio €1.746/mq.)



4) Per le autorimesse venivano espressi valori da € 887 a € 1.190/mq. (valore medio € 1.039/mq.)



### Quotazioni Borsino Immobiliare

#### ANALISI IMMOBILIARE SUI COMPARABILI

4) La ricerca sui dati “comparativi” rinvenuti dalle pubblicazioni presentate dagli operatori del settore immobiliare, ha evidenziato indicazioni circostanziate alla tipologia “appartamenti” rientranti nella zona, così esprimibili.

Il valore medio espresso dall'analisi di mercato è pari a €2.099,08 ovvero **€2.100,00** con arrotondamenti.

Presentazione dei comparabili - ricognizione Novembre 2024

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Novembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - .....

Descrizione: Appartamento, n.4 locali, vicino a Metro fermata Marche e Paradiso stabile anni '60, riscaldamento Centralizzato, luminoso p.7 e ristrutturato, ascensore.

Indirizzo: corso Francia 391, Torino

Superfici principali: mq. 110

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: € .260.000,00 – ovvero **€2.363/mq.** con arrotondamenti

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Novembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - .....

Descrizione: Appartamento, n.4 locali, tipologia attico, ascensore, in contesto signorile, ristrutturazione 2019, videocitofono.

Indirizzo: via Pasteur 6, Torino

Superfici principali: mq. 172

Superfici accessorie: n.2 bagni

Prezzo richiesto: € .450.000,00 – ovvero **€2.616/mq.** con arrotondamenti

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Novembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - .....

Descrizione: Appartamento, n.5 locali, piano 3°, ascensore, terrazzo e cantina, finiture anni '70

Indirizzo: corso Francia 339, Torino

Superfici principali: mq. 194

Superfici accessorie: n.2 bagni

Prezzo richiesto: € .349.000,00 – ovvero **€1.798/mq.** con arrotondamenti

**COMPARATIVO 4**

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Novembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - .....

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, piano 8°, ascensore, cantina, stabile signorile, panoramico

Indirizzo: corso Francia 347, Torino

Superfici principali: mq. 127

Superfici accessorie: n.2 bagni

Prezzo richiesto: € .230.000,00 – ovvero **€1.811/mq.** con arrotondamenti

**COMPARATIVO 5**

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Novembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it – .....

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, piano 2°, ascensore, riscaldamento centralizzato

Indirizzo: corso Francia 339, Torino

Superfici principali: mq. 102

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €. 195.000,00 – ovvero **€1.911/mq.** con arrotondamenti

## SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

A seguito d'indagini effettuate per immobili potenzialmente comparabili, sia presso i mediatori professionali assunti dalla rete che in riferimento alle pubblicazioni dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), si riteneva di poter considerare un valore medio per la residenza di €. **2.000,00/mq.** (con arrotondamenti) al quale verranno applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche intrinseche dell'unità oggetto di valutazione. Per l'autorimessa veniva identificato un valore di riferimento da sviluppare nell'analisi pari a €. **1.100,00/** mq, evidenziando i medesimi coefficienti correttivi per l'unità residenziale.

Coefficienti di correzione della stima

1) in base all'ubicazione: zona residenziale ben servita da servizi per la collettività

.....coeff. 1,00

2) in base allo stato di conservazione dell'alloggio: funzionale all'abitazione ben

conservato .....coeff.0,95

3) in base alle caratteristiche costruttive e generali – distribuzione ambienti ben organizzata, finiture complessivamente buone ....coeff.1,00

4) in base alla vetustà immobiliare – impianto recentemente costruito derivante da progetto di professionisti di riconosciuto talento.....coeff.1,00

5) in base al piano: piano terreno con buona luminosità e panoramicità

.....coeff. 1,05

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEFINITIVO

Al conteggio parametrico veniva prudenzialmente applicato un abbattimento del presunto valore di mercato del **2%**, in relazione alla mancanza di garanzia d'assenza di vizi e circa il passaggio di proprietà derivante dalla mancanza dell'atto notarile.

Appartamento in TORINO, via PASTEUR 6 Piano T						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2. Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive	4. Vetustà	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1	0,95	1	1	1,05
Valore di riferimento	€ <b>2.000,00</b>					

Superficie unità immobiliare mq.	180					valori
Valore preliminare €/mq	€ 1.995,00					€ 359.100,00
Valore con arrotondamenti	€					<b>359.000,00</b>

**Autorimessa in TORINO, via PASTEUR 6 A Piano S1**

Valore di riferimento	€ 1.100,00	1	0,95	1	1	1,05
Superficie unità immobiliare mq.	24					€ 26.334,00
Valore preliminare €/mq	€ 1.097,25					
Valore con arrotondamenti	€					<b>26.000,00</b>

**Abbattimenti valori di mercato e Sintesi dei valori - LOTTO UNICO**

Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,02					€ 385.000,00
Valore di abbattimento						€ 7.700,00
						€ 377.300,00
Valore con arrotondamento	€					<b>377.000,00</b>

**VALORE DI VENDITA LOTTO UNICO**

**€.377.000,00**

La valutazione fa riferimento alla composizione di un **LOTTO UNICO** (appartamento + cantina + autorimessa) e va intesa a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale gli immobili venivano rinvenuti e descritti.

**12. TERMINE PRIMO PERIODO PERITALE**

Avendo completato la prima parte del mandato, la bozza veniva trasmessa alle parti per le possibili osservazioni da consegnare al CTU via mail entro il **09/12/2024**.

- 1) .....
- 2) .....
- 3) (conduttore):
- 4) Agenzia Riscossioni .....
- 5) Avvocatura di Stato .....

La definitiva consegna della relazione e degli allegati avverrà entro il **24/12/2024**.

29.11.2024

Il CTU

TRASMISSIONE BOZZA di RELAZIONE - DIVISIONE ENDOESECUTIVA RG 11510-023

**PERIZIA...0-023.pdf**

.....

A:.....

Ven. 29/11/2024 12:56

**PERIZIA IMMOBILIARE Preliminare RG 11510-023.pdf**

Buongiorno

Vi allego la relazione preliminare pertinente all'oggetto.

Se lo riterrete potrete fare le vostre osservazioni tramettendole (via mail va molto bene) entro il **09/12/2024** come disposto dal Magistrato. Sarà mia cura inviare via PCT la definitiva relazione, unitamente alle vostre osservazioni, entro il 24/12/2024.

L'udienza di disamina è stata fissata al **23/01/2025** h.10.45 aula 64

Cordialità

**CTU**

---

### **13. CONCLUSIONI**

Non avendo rinvenuto alcuna osservazione, l'attività veniva ritenuta conclusa

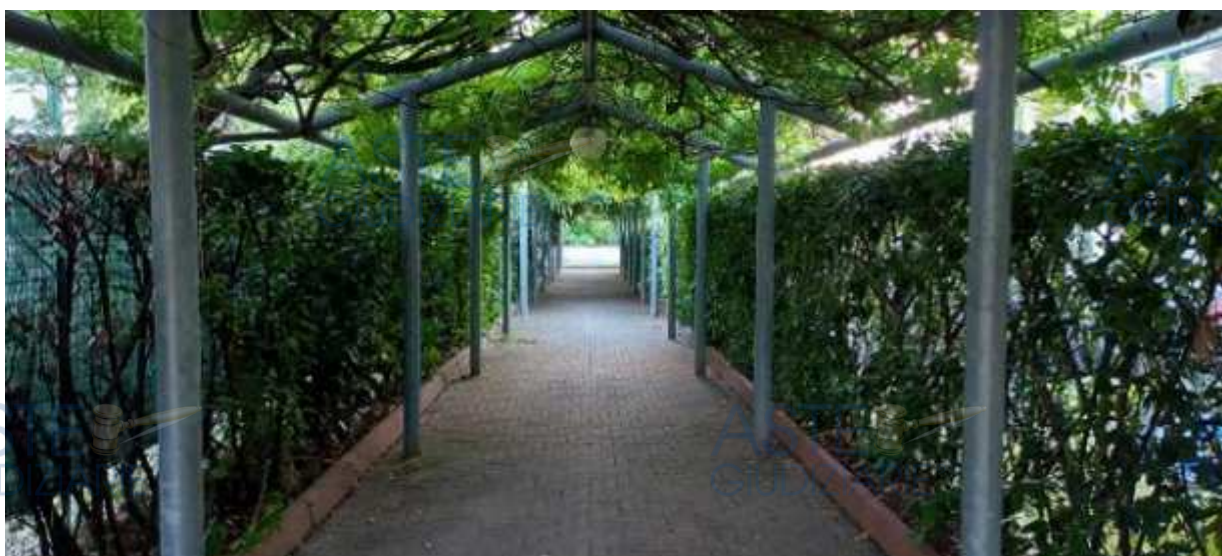
24.12.2024

Il CTU

#### 14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Accessi dalla via Pasteur al complesso immobiliare



I camminamenti interni che conducono alla palazzina



L'accesso all'area autorimesse



La palazzina nella quale è presente l'appartamento



L'area esterna a verde dell'appartamento



L'area esterna a verde dell'appartamento



Ingresso dell'appartamento dal vano scale



Ambienti interni







**L'autorimessa interrata, area di manovra e box**



**Il locale cantina**