

ing. Pietro Gaglioti
Consulente tecnico del Giudice
e Perito del Tribunale



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

II Sezione Civile

Procedimento n. 11575/2023 R.G.

Giudice: dott.ssa Nicoletta ALOJ



attrice

convenuta



RELAZIONE DI CTU





SOMMARIO



1. Conferimento incarico	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	5
3. Risposte al quesito	6
3.1 Premesse	6
3.2 Trattazione	7
4. Commento alle osservazioni formulate dal legale della convenuta.....	24



1. Conferimento incarico

Con ordinanza del 22.03.2024 il Giudice dott.ssa Nicoletta ALOJ della II Sezione Civile del Tribunale di Torino nominava CTU me sottoscritto ing. Pietro GAGLIOTI, con studio in Torino, via Bernardino Drovetti 20 - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Torino al numero 7097Z -, invitandomi comparire all'udienza del 16.05.2024 per il giuramento di rito e il conferimento dell'incarico.

Il Giudice formulava il seguente quesito:

“Tenuto conto di quanto già accertato nella CTU resa nel procedimento esecutivo RGE 1081/2019 e aggiornati gli accertamenti ivi effettuati;

Esaminata la documentazione in atti e con espressa autorizzazione a richiedere documentazione funzionale alla risposta ai quesiti e 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 a dividersi per cui è causa indicando in particolare dati catastali, ubicazione, coerenze;*
- b) ne indichi titolarità e provenienza, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta) e il primo titolo di acquisto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- c) indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi;*
- d) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le*





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

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



f) *nell'effettuare l'accertamento di cui alle lettere b), c) ed e) non si fondi sulla sola certificazione notarile o sulla sola documentazione depositata dai creditori procedenti a norma dell'art. 567 c.p.c. nell'esecuzione, ma effettui le relative verifiche ex novo sotto la sua responsabilità, 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;*



g) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupato da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;*



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



i) *accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica;*



l) dica 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 i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione, ecc.);

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

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

Il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per le ore 11,00 del 28.05.2024 e il Giudice assegnava termine sino al 10.09.2024 per la trasmissione della relazione in bozza alle parti costituite, quindi termine a queste ultime di 15 giorni per la trasmissione di eventuali osservazioni ed, infine, ulteriore termine di 15 giorni per il deposito della relazione definitiva.

Nessuna delle parti procedeva alla nomina di CTP.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 5 giugno 2024 alle ore 10,30, lo scrivente si recava presso i luoghi di causa, siti in Rivalta di Torino (TO) alla via Marconi 28, per compiere una ricognizione.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato e la consistenza dell'immobile, non rilevando modifiche rispetto a quanto già accertato nel corso dei sopralluoghi eseguiti nel corso della procedura esecutiva R.G.E. 1081/2019,

ing. Pietro Gaglioti

se non alcune carenze manutentive di cui si dirà meglio nel corso della presente relazione.

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva, anche a mezzo di collegamenti informatici, ricerche catastali ed ipotecarie presso i competenti uffici di Torino, sperando altresì sessioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivalta di Torino.

3. Risposte al quesito

3.1 Premesse

Con domanda giudiziale repertorio numero 14846, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 27.07.2023 ai numeri 32207/24523, la Società rappresentata e difesa dagli avv.ti

richiedeva la divisione giudiziale della quota indivisa degli immobili, siti nel Comune di RIVALTA DI TORINO in via Marconi 28, di proprietà di:

Nel corso successivo del giudizio, l'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Nicoletta ALOJ ammetteva la consulenza tecnica, nominando esperto lo scrivente ing. Pietro GAGLIOTI.

3.2 Trattazione

Previo attento esame della documentazione in atti e di quella acquisita, nonché a seguito delle risultanze del sopralluogo e delle ricerche esperite, lo scrivente è in grado di riferire quanto di seguito esposto.

Per comodità di trattazione e di lettura i quesiti posti dal G.E. vengono nel seguito trascritti:

a) *identifichi e descriva i beni a dividersi per cui è causa indicando in particolare dati catastali, ubicazione, coerenze;*

Le unità immobiliari oggetto di divisione costituiscono un unico fabbricato indipendente di civile abitazione sito in Rivalta di Torino via Marconi 28/1-2 (vedasi l'estratto di mappa inserito nel seguito, dove si è evidenziato in rosso lo stabile in oggetto), localizzato nella zona semicentrale sud della città, all'interno della microzona D2 – Strada Piossasco-Rivalta, rispetto alla suddivisione catastale del Comune di Rivalta.

Trattasi, come detto, di fabbricato indipendente con area pertinenziale, distribuito su due piani f.t., oltre un sottotetto non abitabile e un piano interrato, collegati da scala interna, sito in Rivalta di Torino via Marconi 28/1-2, così composto (con riferimento alle planimetrie catastali acquisite dallo scrivente e inserite nell'allegato 1):

- piano terreno (primo f.t.): due camere, soggiorno, cucina e doppi servizi;
- piano primo (secondo f.t.): due camere, cucina e servizio igienico;
- piano sottotetto: due locali non abitabili;
- piano interrato: autorimessa, locali di sgombero e cantina.



L'area pertinenziale, recintata con inferriata su zoccolo in cls rivestito in pietra e siepi, è sistemata in parte a verde e in parte adibita a rampa di accesso all'autorimessa interrata.

su più livelli, collegati da scala interna.



Figura 1

Il tutto alle coerenze: via Marconi, p. 1161 del foglio 22 di Rivalta, p. 1063 del foglio 22 di Rivalta, p. 1062 del foglio 22 di Rivalta, p. 1186 del foglio 22 di Rivalta e p. 446 del foglio 22 di Rivalta.

Le unità immobiliari formanti il suddetto fabbricato risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino come segue:

- foglio 22 particella 1061 subalterno 105 (ex sub. 2), via Guglielmo Marconi 28, piano S1-T, categoria A/2 — abitazione di tipo civile, classe 2, vani 7, superficie catastale totale 178 m², rendita catastale € 759,19;
- foglio 22 particella 1061 subalterno 3, via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-1-2, categoria A/2 – abitazione di tipo civile, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 88 m², rendita catastale € 596,51;



▪ foglio 22 particella 1061 subalterno 4, via Guglielmo Marconi SNC, piano S1, categoria C/6 – autorimesse, classe 1, consistenza 59 m², superficie totale 67 m² rendita catastale € 201,11.

b) *ne indichi titolarità e provenienza, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta) e il primo titolo di acquisto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*

Alla data di trascrizione della domanda di divisione, 27.07.2023, gli immobili in oggetto, in base agli atti esaminati, risultavano in piena proprietà di:

in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Con riferimento alle vicende dell'immobile nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che questo fu edificato dall'attuale comproprietaria e da e deceduta in codice fiscale mentre il relativo terreno pervenne:

– in piena proprietà a e sopra meglio generalizzate, con atto a rogito notaio Ferdinando MERZARI di Torino in data

06.07.1990, repertorio n. 35122/6545, trascritto in data 31.07.1990 ai numeri 25105/17280, per averlo acquistato dai signori:

e dalla Società:

Per quanto riguarda la quota di comproprietà, pari a $\frac{1}{2}$ dell'immobile, in favore di questa pervenne:

- in forza di successione per devoluzione testamentaria a accettata espressamente in data 25.10.2018 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare TORINO 2 in data 30.04.2019 ai numeri 17357 Reg. Generale e 12156 Reg. Particolare.

Anteriormente al ventennio, si rileva il già citato atto a rogito notaio Ferdinando MERZARI di Torino in data 06.07.1990, repertorio n. 35122/6545, trascritto in data 31.07.1990 al n. 25105/17280.

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

Sulla base della documentazione consultata e di quella acquisita, non si rilevano diritti reali di godimento a favore di terzi, i diritti di credito saranno indicati al successivo punto e).

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

Viste le caratteristiche dell'immobile, a giudizio dello scrivente, la sua maggiore appetibilità commerciale si realizzerebbe con la vendita dell'intera proprietà in un unico lotto.

Tuttavia, alla luce della riferita separazione degli impianti dell'immobile, della presenza di locali di servizio (bagni e cucina) ad entrambi i piani dell'edificio, nonché della presenza di due accessi indipendenti, risulta strutturalmente possibile, con l'esecuzione di opere semplici e di costo contenuto, procedere alla divisione dell'immobile in parola separando i locali di abitazione posti a piano terra da quelli posti al primo piano e realizzando così due unità indipendenti.

Ovviamente, per la piena e completa fruibilità di entrambe le porzioni costituenti, occorrerà prevedere il mantenimento di spazi comuni, indivisi, come si dettaglierà meglio nel prosieguo.

Lo scopo del progetto di divisione proposto è quello di assegnare a ciascun comproprietario porzioni dell'immobile che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà, avendo cura di formare unità organiche ed autonomamente fruibili ed evitando che con la divisione si determini una diminuzione del valore complessivo dell'immobile.

Dal punto di vista strutturale, la divisione proposta appare realizzabile mediante la posa di due porte interne in corrispondenza del corridoio contiguo al vano scale del piano terreno, in modo da realizzare una separazione tra la rampa di scale che sale al primo piano del fabbricato e i restanti locali del piano terreno, così come qualitativamente rappresentato nella planimetria inserita nel seguito (figura 2), dove le porte di nuova installazione sono indicate in rosso.

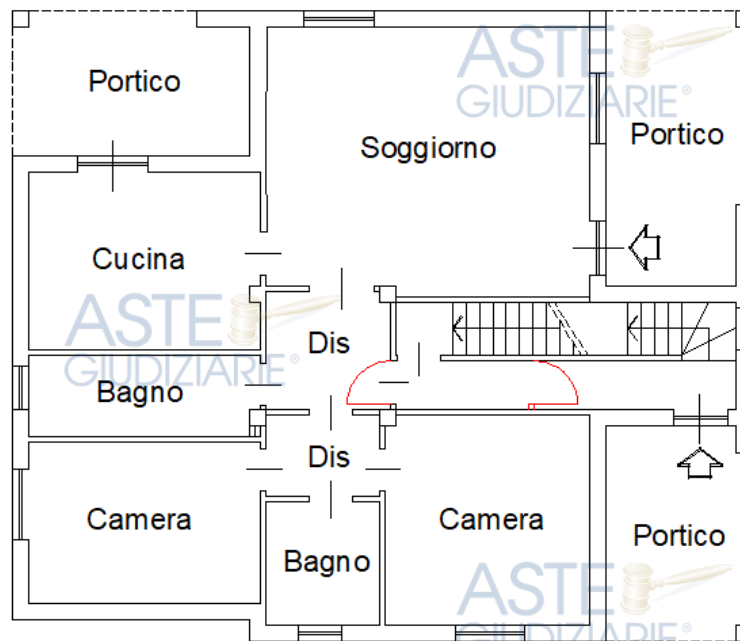


Figura 2

Tale soluzione permette l'accesso ai rispettivi locali accessori posti al piano interrato ad entrambe le costituenti unità immobiliari.

Rimarranno, pertanto, di proprietà comune indivisa, vista anche la comproprietà già al 50%, il vano scala e il disimpegno del piano interrato (figura 3 seguente)



Figura 3

Nella figura in parola, i locali attribuiti al lotto 1 sono indicati con il colore rosso, quelli attribuiti al lotto 2 con il colore ciano e quelli comuni sono indicati in bianco.

Non essendo fisicamente possibile procedere ad una suddivisione del box auto, si procede alla sua attribuzione in via esclusiva al lotto 1, in quanto la rampa di accesso del box auto rappresenta anche l'unico accesso ai locali di nuova realizzazione (deposito attrezzi e cantina) già di pertinenza di quest'ultimo lotto.

La suddivisione del giardino comune è realizzata suddividendolo in corrispondenza del punto medio della recinzione perimetrale tra i due accessi pedonali, secondo la planimetria sottostante (Figura 4, con il medesimo significato dei colori della planimetria precedente).

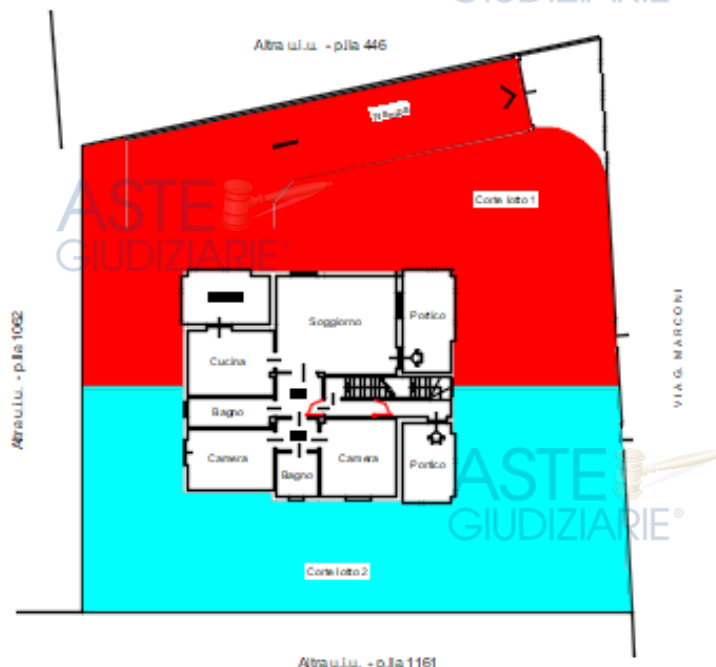


Figura 4

Sulla base delle superfici dell'immobile, computate nella risposta al successivo quesito n), e del suo valore attuale, stimato in € 437.000,00, sempre al medesimo punto n), si propone la formazione dei seguenti lotti:

Lotto n. 1

Il lotto, assegnato, sulla base dell'asserita occupazione attuale, a risulta composto:

- dai locali a piano terreno
- dai locali al piano interrato indicati in rosso nella precedente Figura 3
- dal box auto in via esclusiva
- dalla quota parte di cortile indicata in rosso nella precedente Figura 4
- dalla quota di $\frac{1}{2}$ delle porzioni comuni, come indicate in precedenza.

A tale lotto corrisponde una superficie commerciale ponderata, pari a 196 m² per un valore del lotto pari a



$$437.000,00 \times \frac{196}{350} = 244.720,00 \text{ €}$$



Lotto n. 2

Il lotto, assegnato, sulla base dell'asserita occupazione attuale, a
composto:



- dai locali al piano primo
- dai locali al piano interrato indicati in ciano nella precedente Figura 3
- dai locali al piano sottotetto
- dalla quota parte di cortile indicata in ciano nella precedente Figura 4
- dalla quota di $\frac{1}{2}$ delle porzioni comuni, come indicate in precedenza.



A tale lotto corrisponde una nuova superficie commerciale ponderata, pari a 154 m² per
un valore del lotto pari a

$$437.000,00 \times \frac{154}{350} = 192.280,00 \text{ €}$$



Per il rispetto delle quote esatte di comproprietà, pari a € 218.500,00 ciascuna, sarebbe,
dunque, dovuto un conguaglio in denaro a favore del lotto n. 2 pari a € **26.220,00**.



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

f) *nell'effettuare l'accertamento di cui alle lettere b), c) ed e) non si fondi sulla sola certificazione notarile o sulla sola documentazione depositata dai creditori procedenti a norma dell'art. 567 c.p.c. nell'esecuzione, ma effettui le relative verifiche ex novo sotto la sua responsabilità, 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 esegutati;

Dalle ricerche effettuate, detti immobili risultano gravati da:

vincoli e oneri non opponibili o che verranno cancellati al momento della vendita

- ipoteca legale di iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 28.05.2010 ai numeri 22020/4392 a favore di
contro per la somma totale di €
295.496,60.

La formalità colpisce solo i beni pignorati;

- ipoteca giudiziale del Tribunale di Torino iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 24.09.2010 ai numeri 38393/8034 a favore di
contro
per la somma totale di € 584.000,00.

La formalità, a seguito delle restrizioni annotate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 01.04.2014 ai numeri 10420/1266 e il 02.12.2014 ai numeri 38369/4386, colpisce solo i beni pignorati;

- ipoteca giudiziale del Tribunale di Torino iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 30.12.2010 ai numeri 53525/11246 a favore di
contro per la somma di
€ 170.000,00.



La formalità colpisce solo i beni pignorati;



- pignoramento immobiliare del Tribunale di Torino trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 27.05.2011 ai numeri 22268/13935 a favore di



contro

per la somma di € 610.871,21 oltre

interessi e spese.

La formalità colpisce solo i beni pignorati;

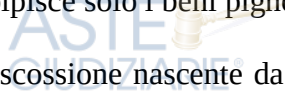


- domanda di divisione giudiziale trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 14.03.2018 ai numeri 10252/7284 a favore e contro



La formalità colpisce solo i beni pignorati;

- ipoteca della riscossione nascente da ruolo, avviso di accertamento del 12.11.2021 emesso da _____ iscritta il 15.11.2021 ai numeri 51209/8895 a favore di



contro



per la somma totale di €

478.320,46.

La formalità colpisce solo i beni pignorati;

- domanda di divisione giudiziale trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 24.07.2023 ai numeri 32207/24523 a favore e contro



La formalità colpisce solo i beni pignorati.



vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente



Secondo il Piano Regolatore vigente del Comune di Rivalta di Torino, l'immobile ricade in zona B3.

L'immobile ricadeva all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo (ex P.E.C. B12_lotto 10), già attuato, per il quale era stata sottoscritta apposita convenzione edilizia trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 25.10.1990 ai numeri 32523/21708.

Risulta sottoscritto un vincolo urbanistico a favore del Comune di Rivalta di Torino, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 07.12.1990 ai numeri 32825/25318, il quale obbliga i titolari della concessione edilizia ed aventi causa a non destinare a superficie abitabile i locali sottotetto, salvo future diverse prescrizioni urbanistiche.

Sulla base dei contenuti della documentazione consultata, non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o usi civici.

g) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupato da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;

Alla data di effettuazione del sopralluogo, eseguito in data 5 giugno 2024, sulla base delle dichiarazioni fornite, l'immobile risultava occupato dagli attuali comproprietari

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

A seguito di verifiche compiute da chi scrive presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivalta di Torino risulta che gli immobili oggetto di pignoramento e divisione sono stati realizzati a seguito di Concessione Edilizia n. 212/1990 rilasciata in data 15.02.1991 e successiva variante n. 166/1992, rilasciata in data 03.05.1993.

In data 08.04.1994 è stata presentata domanda di abitabilità, protocollata al n. 5614/B1, la quale risulta tuttora sospesa in attesa della trasmissione da parte dei richiedenti della documentazione integrativa di cui alla comunicazione dell'11.08.1994 da parte del Comune.

Successivamente, nel corso della procedura esecutiva RGE 925/2011, le proprietarie intraprendevano lavori di ampliamento dei locali interrati (siti in Rivalta di Torino via Marconi 28/1-2, su area individuata a catasto urbano al foglio 22, numero 1061), intervento che risulta oggetto della S.C.I.A. n. 343/2013 presentata in data 15.11.2013.

Negli archivi del Comune non risultano pratiche edilizie successive, né istanze di Condonò Edilizio.

A seguito degli accessi presso l'immobile, chi scrive ha riscontrato la persistenza di alcune difformità rispetto a quanto autorizzato con riguardo alle previsioni progettuali e ai vincoli urbanistici.

Oltre alla circostanza che anche i locali sottotetto risultano rifiniti e attrezzati a locali di civile abitazione, così come parte dei locali al piano interrato, classificati come di

sgombero, la terrazza a portico posta al secondo piano f.t., risulta chiusa con serramenti fissi, con conseguente aumento della volumetria rispetto a quanto autorizzato.

Tali irregolarità potranno essere sanate solo riportando i rispettivi locali alle destinazioni d'uso autorizzate.

In alternativa, per l'aumento di volumetria conseguente alla chiusura del terrazzo, sarebbe possibile una regolarizzazione parziale con l'utilizzo dei disposti dell'art. 20 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, comunque con la rimozione dei serramenti per le eventuali eccedenze di volumetria non sanabili.

In tal caso, eseguite le opportune modifiche, le opere potranno essere sanate presentando, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art.

46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), domanda di permesso di costruire in sanatoria, come previsto dall'art. 36 del citato decreto.

Pertanto, si riscontra la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e, salvo per quanto sopra evidenziato, delle planimetrie.

i) *accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica;*

Sulla base di quanto accertato presso il catasto energetico della Regione Piemonte, l'immobile non risulta dotato di certificazione energetica.

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 i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso*



concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione, ecc.);



La presente procedura non riguarda un bene realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, pertanto non ricade nell'ambito di applicazione "dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020".



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



Trattandosi di un'unità immobiliare indipendente, non risultano spese condominiali.



Per quanto potuto accertare, a carico del bene per cui è divisione non risulta incardinato alcun ulteriore procedimento giudiziario oltre alla procedura esecutiva R.G.E. 1081/2019 riunita alla procedura esecutiva R.G.E. 925/2011.



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



La stima del valore attuale degli immobili per cui è divisione viene effettuata secondo il metodo della stima sintetica rapportato al parametro metro quadro commerciale, perché ritenuto maggiormente rappresentativo delle caratteristiche del bene in oggetto.



In particolare, per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche del bene, accertate nel corso del sopralluogo, sia del contesto di collocazione dello stesso.

Pertanto hanno contribuito alla formazione del valore di stima anche considerazioni circa la posizione dell'immobile, la viabilità e i servizi presenti in zona, la disposizione, le dotazioni e le sue condizioni manutentive generali.

Nello specifico occorre rilevare che l'unità immobiliare de quo risulta situata in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, dotata di buona viabilità e con facilità di accesso ai servizi.

Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativi al secondo semestre del 2023, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che le valutazioni di mercato di un'unità immobiliare con le caratteristiche e lo stato d'uso di quella in oggetto siano comprese tra un minimo di € 1150,00 ed un massimo di € 1650,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio pari a € 1400,00 al metro quadro, che, tenuto conto della particolare procedura di vendita e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene congruo ridurre a € 1300,00 al metro quadro commerciale.

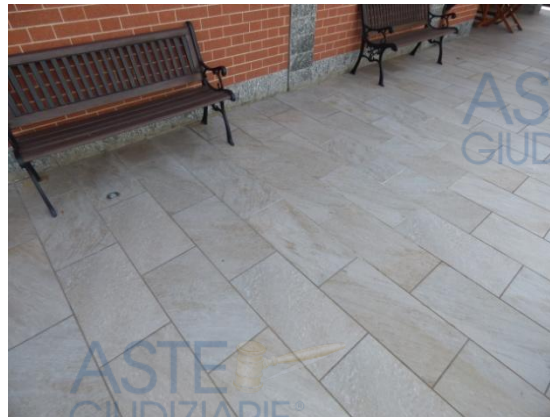
Inoltre, tenuto conto dello scadimento delle condizioni manutentive dell'immobile, in particolare delle impermeabilizzazioni relative ai terrazzini lato strada e alle zone pavimentate del cortile, che comportano l'insorgenza di infiltrazioni sia a livello degli intradossi dei balconi sia a livello dei locali seminterrati (si vedano le fotografie seguenti), circostanza che rende necessari interventi correttivi valutabili speditivamente



in € 15.000÷20.000, la valutazione al metro quadro commerciale si riduce ulteriormente a € 1250,00.



Fotografia 1



Fotografia 2



Fotografia 3



Fotografia 4



La superficie commerciale dell'immobile, computata secondo i criteri di cui allegato C del D.P.R. 138/1998 e del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, risulta pari a:

	Superficie commerciale ponderata [m ²]
Piano interrato (inclusi nuovi locali)	96,00
Piano terreno	114,00
Piano primo	90,00
Piano sottotetto	28,00
Giardino privato	22,00
TOTALE	350,00



Pertanto, la superficie commerciale ponderata, arrotondata al metro quadrato (D.P.R. 138/98), tenuto conto dei coefficienti di ragguaglio delle superfici delle pertinenze e considerata la sola proiezione orizzontale dei vani scale, risulta pari a 350 m² totali.

Visto il criterio di stima adottato, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è dato, con buona approssimazione, dalla superficie commerciale dell'unità immobiliare, valutata a soli fini parametrici, moltiplicata per il suo valore medio unitario.

Quindi, il valore di mercato attuale dell'immobile, che si determina comunque a corpo e non a misura, è stimato in:

$350 \text{ m}^2 \times 1250 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 437.500,00$, che si arrotonda a **€ 437.000,00** (quattrocentotrentasettemila euro).

4. Commento alle osservazioni formulate dal legale della convenuta

In data 16 settembre 2024, il legale di parte convenuta, avv. indirizzava allo scrivente un mail PEC, della quale una copia di deposita unitamente alla presente relazione, nella quale formulava alcune osservazioni alla bozza di CTU inviata alle parti.

Nello specifico, il legale lamentava la circostanza che, a suo dire, lo scrivente, nella propria valutazione, non avrebbe tenuto in debito conto il “*fatto che negli ultimi anni il mercato immobiliare di Rivalta di Torino ha avuto un sensibile calo delle quotazioni, ben più consistente rispetto al modesto 4% che è stato considerato*”.

In realtà, confrontando i dati pubblicati semestralmente dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate¹, si nota come le quotazioni della zona del Comune di Rivalta ove è situato l'immobile in esame siano rimaste sostanzialmente stabili nel corso degli ultimi 4 anni, cioè quelli intercorrenti tra la prima stima eseguita dallo scrivente e quella relativa al presente procedimento, registrando, anzi, un seppur limitato incremento, come di seguito riportato:

- Il semestre 2019, forchetta quotazioni 1050÷1600 €;
- Il semestre 2023, forchetta quotazioni 1150÷1650 €.

Infine, il legale della convenuta lamenta la circostanza che lo scrivente non avrebbe tenuto *“in debito conto la diminuzione di valore conseguente al fatto che negli ultimi cinque anni non sono stati eseguiti i necessari lavori di manutenzione del fabbricato.”* Viceversa, chi scrive ha debitamente tenuto in considerazione lo scadimento delle condizioni manutentive dell'immobile, applicando i dovuti correttivi alla valutazione dell'immobile (pagg. 22 e 23 della presente relazione).

il C.T.U.

ing. Pietro GAGLIOTI

¹ Dati consultabili sul sito: www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm



ALLEGATI



1. planimetrie catastali;
2. fotografie dell'immobile.

