



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
II Sezione Civile

Causa 23165/2022 R.G.

Giudice: dott.ssa Nicoletta ALOJ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ZZZ

YYY

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

convenuto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Drovetti, 20 – 10138 Torino; tel. e fax 011/4336781; e-mail: studiogaglioti@gmail.com





SOMMARIO

1. Conferimento incarico 3

2. Svolgimento delle operazioni peritali..... 5

3. Risposte al quesito..... 7

3.1 Premesse 7

3.2 Trattazione 7

4. Commento alle osservazioni formulate dalle parti..... 21





1. Conferimento incarico

Con ordinanza del 5.08.2023 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 e all'albo dei CTU presso codesto Tribunale -, invitandomi a comparire all'udienza del 9.11.2023 per il giuramento di rito e il conferimento dell'incarico.



Il Giudice formulava il seguente quesito:



“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 immobili 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 per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- c) indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi ;*
- d) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le condizioni della 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 colpiscano 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, prelievi 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 del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, a che titolo siano occupati, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;*
- h) *verifichi la regolarità edilizia 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.;*
- 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*





ing. Pietro Gaglioti



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..”

Nel corso dell'udienza di conferimento, lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per le ore 11,00 del 22.11.2023 presso il proprio studio in Torino e il Giudice assegnava termine complessivo di 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per la risposta al quesito mediante il deposito di relazione scritta.

Nessuna delle parti procedeva alla nomina di un proprio CTP.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 22 novembre 2023, data fissata per l'inizio delle operazioni peritali, cui, come detto non presenziava alcun CTP, lo scrivente procedeva all'esame della documentazione in atti rilevando che in data 14.12.2022 era stata disposta dal Giudice l'acquisizione agli atti del presente procedimento del fascicolo relativo all'esecuzione RGE 462/2021, i cui documenti non erano presenti e cui lo scrivente non aveva accesso. Pertanto, lo scrivente depositava istanza di consultazione del fascicolo in parola, recandosi il giorno successivo presso la Cancelleria per la consultazione della documentazione presente.





ing. Pietro Gaglioti

Contestualmente, il sottoscritto, esaminati gli atti, provvedeva ad acquisire presso i servizi anagrafici del Comune di Torino il certificato di residenza di XXX.

Quindi, previo avviso a mezzo di lettera raccomandata A/R, fissava l'accesso all'unità immobiliare per cui è causa per le ore 11,30 del 18 gennaio 2024 (allegato 2).

Lo scrivente, nella data indicata, si recava presso l'immobile per cui è causa ma non riusciva ad accedervi in quanto nessuno rispondeva al campanello.

Dopo aver lasciato un ulteriore avviso all'interno della buca delle lettere degli occupanti VVVV, lo scrivente veniva contattato da quest'ultimo che si dichiarava disponibile a consentire l'accesso all'immobile per il 30 gennaio successivo. Nel corso del sopralluogo, lo scrivente provvedeva ad effettuare un rilievo della disposizione e delle dimensioni dei locali per verificarne la corrispondenza con la planimetria catastale acquisita (allegato 3) e con l'ultima pratica edilizia depositata (allegato 4), nonché ad esaminarne attentamente lo stato e le caratteristiche, documentandoli con una serie di fotografie inserite nell'allegato 5.

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva, anche a mezzo di collegamenti informatici, ricerche catastali ed ipotecarie presso i competenti uffici di Torino (allegato 6), sperando altresì sessioni presso il Comune di Torino, nonché presso il Commissariato per il riordino degli usi civici.

Infine, lo scrivente acquisiva presso l'amministratore pro tempore dello stabile, Studio GAI di Torino, copia del Regolamento di Condominio (allegato 7) nonché informazioni sull'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'unità immobiliare, su quello di eventuali spese straordinarie già deliberate e sull'eventuale presenza di rate non saldate.





ing. Pietro Gaglioti

Si segnala, infine, che la raccomandata indirizzata AAAAAA presso la sua residenza è stata nel frattempo restituita allo scrivente per compiuta giacenza.

3. Risposte al quesito

3.1 Premesse

Con domanda di divisione giudiziale trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 17.01.2023 ai numeri 1830/1399 DDDD rappresentata e difesa dall'avv TTTT, richiedeva la divisione giudiziale della quota indivisa degli immobili, siti nel Comune di TORINO in via Castelgomberto 30, di proprietà di:

✧ XXXX;

✧ ZZZZZ.

Nel corso successivo del giudizio, l'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Nicoletta ALOJ ammetteva la consulenza tecnica, nominando CTU 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 Giudice vengono nel seguito trascritti:



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

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è parte del fabbricato di civile abitazione sito in Torino (TO) – via Castegomberto 30 , localizzato nella zona semicentrale Sud-Ovest della città (si veda l'estratto della carta tecnica comunale inserito come Figura 1 nel seguito, dove il civico è indicato con un cerchio rosso).

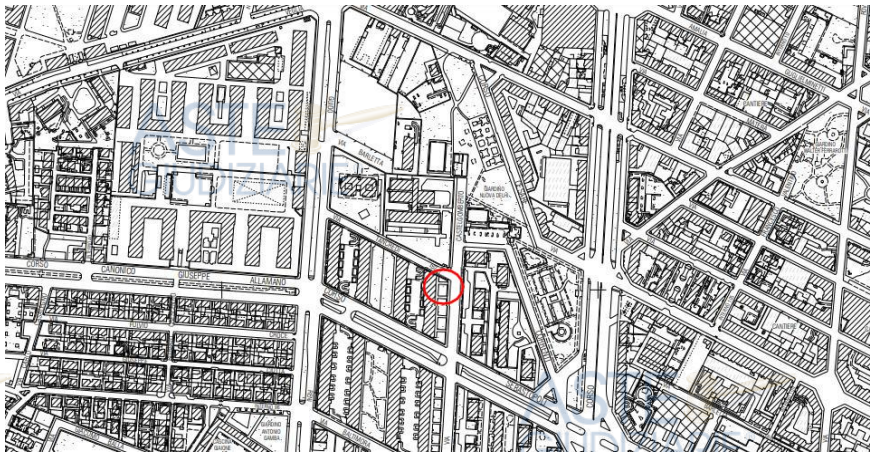


Figura 1

Tale unità immobiliare risulta costituita da:

- appartamento, sito al piano primo (secondo fuori terra), identificato con il n. 91 nella pianta contenuta nel regolamento di condominio, composto di ingresso su disimpegno, soggiorno/pranzo, all'interno del quale è stata inserita anche una parete attrezzata a cucina, una camera dotata di ampia cabina armadio, un bagno dotato di antibagno, un balcone lato strada e uno, chiuso da una veranda fissa, lato cortile, il tutto alle coerenze: via Castegomberto, alloggio 72 avente accesso da via





ing. Pietro Gaglioti



Castelgomberto 32, cortile comune, vano scale/ascensore e altra proprietà del piano (n. 92);

- locale cantina, sito al piano terzo interrato e distinto con il numero 51 nella pianta allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: intercapedine, cantina 50, corridoio comune e cantina 52.



Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- foglio 1342, particella 121, subalterno 328, via Castelgomberto 30, piano S3 - 1, zona censuaria 2, categoria A/2 – abitazione di tipo civile, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq 89, rendita catastale € 964,48.



Il fabbricato di civile abitazione di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è formato da un unico corpo di fabbrica in linea, con annesso cortile interno, suddiviso in sei scale, dotate di ascensore, ciascuna identificata da un civico differente di via Castelgomberto (dal civico 28 al civico 38), ma costituite in un unico Condominio.



Il fabbricato, con prospetto sulla via Castelgomberto e arretramento rispetto alla via stessa, si eleva per dieci piani fuori terra, oltre a piano terreno a pilotis, quest'ultimo ribassato, e tre piani interrati, destinati a cantine, autorimesse, magazzini, etc.

Al piano terreno, sono altresì presenti i locali della portineria che serve l'intero fabbricato.

Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.



ing. Pietro Gaglioti

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 1



Fotografia 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di divisione è caratterizzata da finiture di buona fattura in ottimo stato di manutenzione, con locali di altezza utile interna media di circa 300 cm.

Il riscaldamento è centralizzato mediante l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento, e l'impianto di distribuzione interna del calore, del quale non è stata fornita alcuna certificazione, è a tubi radianti annegati nella soletta dei pavimenti.

Anche la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzata sempre con allaccio alla rete del teleriscaldamento.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato. I rivestimenti sono in piastrelle di ceramica per il bagno e intonaco tinteggiato per i restanti ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 3



Fotografia 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ing. Pietro Gaglioti



Fotografia 5



Fotografia 6

Gli impianti (elettrico, gas, idrico), dei quali non è stata fornita alcuna certificazione, sono realizzati sottotraccia e all'apparenza funzionanti.

L'appartamento è dotato di impianto di videocitofono.

Gli infissi esterni, realizzati con telaio in legno, sono dotati di doppi vetri.

Per una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda all'allegato 5, all'interno del quale chi scrive ha inserito ulteriori fotografie che documentano lo stato e la consistenza dell'immobile.

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

Alla data di trascrizione della domanda di divisione, 17.01.2023, gli immobili in oggetto, in base agli atti esaminati, risultavano in piena proprietà di XXXX ZZZZ, sopra meglio generalizzati, in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.



ing. Pietro Gaglioti

Con riferimento alle vicende dell'immobile nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione, sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1, si rileva che questo pervenne

- in piena proprietà a ZZZZ, sopra meglio generalizzata, con atto a rogito notaio Luigi MAZZUCCO di Torino in data 15.02.1989, repertorio n. 17551/8546, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 06.03.1989 ai numeri 7983/5195, per averlo acquistato da:
 - VVVVV;
- per la quota di 1/2 dell'intera proprietà a XXXX, sopra meglio generalizzato, in forza del Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale Ordinario di Torino in data 22.02.2002 all'esito della procedura esecutiva RGE 196/1988 nei confronti di ZZZZ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 29.07.2002 ai numeri 34252/22918.

Anteriormente al ventennio, si rileva il già citato atto a rogito notaio Luigi MAZZUCCO di Torino in data 15.02.1989, repertorio n. 17551/8546, trascritto in data 06.03.1989 ai numeri 7983/5195.

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

Sulla base degli atti consultati, non si rilevano diritti reali di godimento a favore di terzi.





ing. Pietro Gaglioti

Si rileva, tuttavia, un atto di costituzione di fondo patrimoniale, redatto dal notaio Stefano BERTANI di Rivarolo Canavese (TO) in data 08.04.1998 con il numero di repertorio 64496 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 10.04.1998 ai numeri 8894/5901, con il quale ZZZ, riservandosene la proprietà, costituiva in fondo patrimoniale a proprio favore e a quello del coniuge l'immobile di via Castelmomberto 30 per cui è procedimento.

I diritti reali di garanzia, così come le altre formalità presenti, sono inserite nella risposta al successivo quesito 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 della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro;

Dopo aver ispezionato l'appartamento oggetto della presente procedura, e averne valutato le caratteristiche dimensionali e quelle intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ha accertato che l'immobile non possiede i requisiti minimi per poter essere comodamente diviso in due beni separati.

A tale conclusione lo scrivente è giunto rilevando in primo luogo che le ridotte dimensioni del bene, e l'unicità dell'accesso, non ne consentono il frazionamento mantenendone la completa fruibilità e il valore complessivo, ed in secondo luogo che la necessaria separazione e duplicazione degli impianti (elettrico, idrico, termico, etc.)





ing. Pietro Gaglioti

rappresenterebbe un intervento estremamente gravoso sia sotto il profilo economico sia per l'entità delle opere necessarie.

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 colpiscano solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

Dalle ricerche effettuate, detti immobili risultano gravati da:

vincoli e oneri che verranno cancellati al momento della vendita

- ipoteca giudiziale del Tribunale di Biella del 23.04.2020 repertorio n. 498, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 20.05.2020 ai numeri 15024/2428 a favore di BBBB, contro XXXX per la somma totale di € 108.000,00 e sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

La formalità colpisce solo i beni pignorati e quindi sarà cancellata integralmente;

- pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Torino del 20.06.2021 repertorio numero 7219, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 25.06.2021 ai numeri 28097/20761 a favore di BBBB XXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

La formalità colpisce solo i beni pignorati e quindi sarà cancellata integralmente;

- ipoteca giudiziale del Giudice di Pace di Torino del 07.07.2022 repertorio n. 5314/2022, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 16.06.2023 ai numeri 26142/3588 a favore di NNNN





ing. Pietro Gaglioti



contro XXX ZZZZ per la somma di € 7.863,30.

La formalità colpisce solo i beni pignorati e quindi sarà cancellata integralmente;
vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Secondo il Piano Regolatore vigente del Comune di Torino, l'immobile ricade in zona R1- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista con un indice di 1.35.

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di divisione giudiziale è, inoltre, disciplinato da regolamento di condominio contrattuale (allegato 7) il quale determina, sulle singole proprietà, fra gli altri, i vincoli ed i divieti espressi nella Parte III^a, cui si rimanda per una comprensione integrale.

Fondamentalmente si tratta delle usuali limitazioni all'uso e di vincoli di destinazione.

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

f) nell'effettuare l'accertamento di cui alle lettere b), c) ed e) non si fondi sulla sola certificazione notarile o sulla sola documentazione depositata dai creditori procedenti a norma dell'art. 567 c.p.c. nell'esecuzione, ma effettui le relative verifiche ex novo sotto la sua responsabilità, prelieve 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 acquisito anteriore al ventennio, sia per immobile che per soggetto, per tutti i soggetti comproprietari, anche se non eseguiti;





ing. Pietro Gaglioti

Copia della documentazione reperita dallo scrivente nel corso delle verifiche eseguite è inserita nell'allegato 6.

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;*

Alla data di effettuazione del sopralluogo, eseguito in data 30 gennaio 2024, l'immobile risultava occupato dalla comproprietaria ZZZZ

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.;*

Sulla base delle verifiche compiute da chi scrive presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino risulta che il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di divisione è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 402 protocollo 1964.1.30194, rilasciata in data 08.01.1965 e successive varianti, con licenza di abitazione rilasciata in data 15.03.1972 n. 311.

Relativamente all'unità immobiliare in esame risulta presentata, in data 25.06.1990, l'istanza protocollo n. 1990.9.2254 (allegato 4) per l'esecuzione di opere interne ex art. 26 L. 47/85.





ing. Pietro Gaglioti

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

A seguito dell'accesso presso l'immobile, chi scrive ha riscontrato, rispetto all'ultimo stato autorizzato, una diversa conformazione e consistenza del ripostiglio ubicato nell'ingresso dell'appartamento in esame e la chiusura del balcone affacciato sul cortile mediante la posa di una veranda fissa a struttura metallica leggera con serramenti apribili, installata in difetto di specifica autorizzazione comunale (si vedano le fotografie inserite nell'allegato 5).

L'irregolarità consistente nella diversa conformazione e consistenza del ripostiglio è sanabile presentando, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. (Testo Unico dell'edilizia), domanda di sanatoria ai sensi del comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. citato con il pagamento a titolo di oblazione di una somma che, nel caso della CILA in sanatoria, viene usualmente determinata in € 1.000,00 in misura fissa oltre ai diritti di segreteria applicati dagli uffici comunali nonché agli eventuali onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia.

Viceversa, la sanatoria della veranda è possibile, dopo le opportune verifiche presso gli uffici comunali, solo a seguito della presentazione da parte di un tecnico abilitato con procura dell'Amministratore pro tempore del Condominio di un progetto unitario tipo (art 2 punto 38 delle N.U.E.A.) al quale devono uniformarsi tutte le chiusure presenti nel condominio.

Il progetto tipo sarà sottoposto al parere della Commissione Edilizia o della Commissione Locale per il Paesaggio per gli ambiti di rispettiva competenza.





ing. Pietro Gaglioti

Si riscontra, altresì, la mancata conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto dell'immobile.

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

Sulla base di quanto accertato presso il catasto degli impianti termici della Regione Piemonte, l'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE).

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 ha ad oggetto un bene realizzato in regime di edilizia convenzionata né agevolata, pertanto esso 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.;*

Sulla base di quanto comunicato dall'amministratore pro tempore del condominio, Studio GAI di Torino, risulta che:





- l'unità immobiliare ha una quota millesimale di proprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali pari a 6,67/1000;
- l'importo delle spese fisse annue della gestione ordinaria ammonta a circa € 2.200,00, comprensive del consumo dell'acqua calda;
- secondo quanto comunicato dall'amministratore, al 31.12.2023 risultano insolute spese per la gestione ordinaria pari ad un totale di € 10.935,38 e di € 1.949,72 per il teleriscaldamento gestito da IREN.

Per quanto potuto accertare, il bene per cui è divisione è sottoposto anche alla procedura esecutiva RGE 462/2021 del Tribunale di Torino.

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 di mercato attuale degli immobili oggetto della presente procedura viene effettuata secondo il metodo della stima sintetica rapportata al parametro metro quadro commerciale.

In particolare, per l'effettuazione della stima del prezzo unitario medio, 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 disposizione dei locali interni dell'immobile, le dotazioni, le sue condizioni manutentive generali, nonché la posizione dell'immobile, la disponibilità di servizi, etc.

Nello specifico occorre rilevare che l'unità immobiliare de quo, classificata come di tipo economico, risulta situata in zona semicentrale (Circoscrizione 2, **microzona 29 – Santa Rita - Mirafiori**, rispetto alla suddivisione catastale del Comune di Torino).





ing. Pietro Gaglioti

Tale microzona è caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio eterogeneo, sia per epoca di costruzione sia per stato di conservazione e qualità edilizia, con una forte connotazione commerciale.

La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici ed è connotata dalla presenza di grandi assi viari (C.so Sebastopoli, C.so Siracusa, etc.).

La disponibilità dei servizi di base è da ritenersi buona.

Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile presenta attualmente una dinamicità di mercato (intesa come il quoziente tra il numero di compravendite e il numero di alloggi totali presenti) piuttosto elevata.

Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, relative al primo semestre del 2023, ultimo dato disponibile, e di quelle dell'Osservatorio immobiliare della Città di Torino, 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 € 1.600,00 ed un massimo di € 1.800,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio teorico pari a € 1.700,00 al metro quadro.

Tenuto conto dell'esposizione dell'unità immobiliare, dei servizi in dotazione, della dimensione e disposizione dei locali interni e del loro stato di fatto, si ritiene opportuno applicare alla valutazione media ricavata in precedenza i seguenti coefficienti correttivi:

- vetustà: 0,98
- tipologia riscaldamento (teleriscaldamento): 1,01
- piano (primo): 0,99

per un coefficiente correttivo totale pari a 0,98





ing. Pietro Gaglioti

Ne consegue che utilizzando le correzioni sopra introdotte, si ottiene un valore unitario pari a

$$1.700,00 \text{ €/m}^2 \times 0,98 = 1.666,00 \text{ €/m}^2$$

che si riduce prudenzialmente a € 1.650,00 al metro quadro per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

La superficie commerciale dell'appartamento, computata secondo i criteri di cui allegato C del D.P.R. 138/1998 e arrotondata al metro quadrato e del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, risulta pari a 89,0 m².

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 moltiplicata per il suo valore medio unitario.

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

$$89 \text{ m}^2 \times 1.650 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 146.850,00 \text{ (centoquarantaseimilaottocentocinquanta/00 euro),}$$

che si arrotonda a **€ 146.500,00 (centoquarantaseimilacinquecento/00 euro).**

4. Commento alle osservazioni formulate dalle parti

Nel termine concesso dal Giudice, lo scrivente ha provveduto ad inviare ai legali delle parti costituite copia della bozza della presente relazione di CTU.

Nessuna della parti ha formulato osservazioni.

il C.T.U.

ing. Pietro GAGLIOTI





ing. Pietro Gaglioti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATI

1. verbale operazioni peritali;
2. planimetrie catastali;
3. fotografie dell'immobile;
4. variazione catastale;
5. richiesta documentazione integrativa per concessione abitabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

