

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE II CIVILE

G.E. : Dott.ssa Ivana PEILA

Procedura n° R.G. 4056/2025

promossa da:



contro:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA



Studio MOLLICA di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C
P.IVA: 08778200017
Via V.Vela n. 45 10128 Torino
Tel.+39(0)11.517.81.68 – Fax +39(0)11.56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

INDICE

---	Premessa.....	Pag. 02
1.	1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....	Pag. 05
	1.B. - Indicazione dei dati catastali.....	Pag. 05
2.	2.A. – Provenienza dei beni.....	Pag. 06
	2.A - Cronistoria degli immobili.....	Pag. 06
	2.B. - Proprietà alla data della domanda divisionale	Pag. 07
	2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....	Pag. 07
3.	3.A. - Diritti reali – trascrizioni e iscrizioni	Pag. 08
	3.B. – Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio	Pag. 09
4.	Stato di occupazione.....	Pag. 11
5.	Descrizione dei beni.....	Pag. 11
6.	Precedenti edilizi – Accertamento conformità.....	Pag. 14
7.	Accertamento conformità catastale.....	Pag. 16
8.	Valore di mercato attuale immobili	Pag. 17
9.	Giudizio di divisibilità	Pag. 19
10.	Progetto di divisione	Pag. 20
11.	Piano di vendita	Pag. 20
12.	Osservazioni alla bozza di CTU.....	Pag. 22

PREMESSA

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **24.09.2025** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Simona GAMBACORTA**, lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giu-



dice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.

- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto un immobile uso abitazione ubicato nel Comune di **TORINO in Viale dei Mughetti n. 27**;
- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

“L'esperto, compiuti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e ad assumere informazioni presso pubblici uffici,

- 1) identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini;
- 2) indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 3) indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico);
- 4) accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;
- 5) descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;
- 6) in relazione al disposto dell'art. 46 comma 1 D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 40 comma 2 L. n. 47 del 1985, indichi i titoli abilitativi in base ai quali gli immobili furono realizzati ed eventualmente successivamente ristrutturati, ove si tratti di interventi di ristrutturazione rilevanti ai sensi dell'art.



46 comma 5 bis T.U. edilizia; accerti se l'immobile possa dirsi regolare da un punto di vista urbanistico ed edilizio ed in caso di risposta negativa, dica se gli abusi rilevati siano sanabili, con quali procedure e quali costi;

7) accerti la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis L. 52/1985, tenendo presente le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio con la circolare n. 2 del 9 luglio 2010 circa le difformità rilevanti ai fini della commerciabilità;

8) determini il valore di mercato degli immobili;

9) accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/ frazionamenti (indicandone i presumibili costi);

10) in caso di risposta affermativa al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto della volontà manifestata dai dividendi circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli di denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione;

11) in caso di risposta negativa al quesito che precede, predisponga un piano di vendita”

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito riportato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del sopralluogo eseguito in data 04.11.2025.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile con accesso dal **viale dei Mughetti n. 27**, la piena proprietà sul seguente immobile:

a) Al piano ottavo (9° p.f.t.): un alloggio attualmente composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere ed un bagno e precisamente l'alloggio identificato con il numero "36" nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Federico Giordano del 13.06.2001 rep. 124479/3886. L'alloggio è posto alle coerenze di: pianerottolo, alloggio "35", ed area comune a tre lati;

b) Al piano sotterraneo (piano cantine): un vano uso cantina, pertinenziale all'alloggio sopra descritto, identificato con il numero "36" nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. La cantina è posta alle coerenze di: corridoio comune, cantina "35", area comune e cantina "37".

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

1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI



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

- **Foglio 1069 n. 39 sub. 36** (già Foglio 60 n. 78 sub. 36) – viale dei Mughetti n. 27 - piano 8 - Categoria A/3 di classe 4^a, vani 6 - Rendita Catastale € 464,81 (vedasi allegati n. 2 e 3, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra la planimetria / visura catastale ed i luoghi si è accertato che il bene è correttamente individuato ed intestato all'attuale proprietà ma non correttamente rappresentato.

Si evidenzia infatti che la distribuzione interna dell'immobile è stata modificata senza alcuna presentazione di atti di aggiornamento catastali. Dovrà pertanto prevedersi la presentazione di una variazione catastale di aggiornamento con deposito di nuova planimetria catastale (previa regolarizzazione urbanistica).

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

2.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI

L'immobile di cui sopra è pervenuto **in piena proprietà** ai sigg.

[REDACTED]

[REDACTED] in forza del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Imperia Spaziante del 25.07.2008 rep. 127116/4271 registrato a Torino il 29.07.2008 al n. 14086/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 30.07.2008 ai n.ri



32961/21650.

Con il predetto titolo i sigg. [REDACTED] acquistavano la piena proprietà dell'immobile (alloggio di edilizia residenziale pubblica) dall'AGENZIA TERRITORIA PER LA CASA DELLA PROVINCIA DI TORINO siglabile A.T.C. (vedasi allegato n. 04 – copia atto di compravendita).

La piena proprietà dell'intero complesso pervenne a sua volta ad A.T.C. dal "DEMANIO DELLO STATO" con atto a rogito Notaio Guido Marco del 29.01.2004 rep. 70/04 registrato a Torino l'11.02.2004 al n. 127 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 27.02.2004 ai n.ri 9900/6356 (rettificato con atto a rogito Notaio Guido Marco del 28.02.2005 rep. 76/05 registrato a Torino il 21.03.2005 al n. 2393 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 27.04.2005 ai n.ri 17769/10731).

2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DELLA DOMANDA DIVISIONALE

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall'esame dei certificati prodotti, l'immobile, alla data di domanda di divisione (12.02.2025), era effettivamente di proprietà dei sigg. [REDACTED] in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un acquisto eseguito in data 25.07.2008.

2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di domanda di divisione (12.02.2025) è l'atto a rogito Notaio Guido Marco del 29.01.2004 che testimonia il passaggio di proprietà dell'immobile pignorato in capo ad "A.T.C.".



QUESITO 3) - “indichi l’esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico);”

3.A – FORMALITA’ – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

a) Iscrizione n. 32962/7080 del 30.07.2008: nota di iscrizione di ipoteca legale per complessivi € 32.265,00 iscritta in forza di atto a rogito Notaio Spaziante Imperia in data 25.07.2008 n. 127116, **a favore** della sig.ra

e contro i

sigg. [REDACTED]

Detta nota colpisce la piena proprietà dell’immobile oggetto della presente.

b) Iscrizione n. 1302/9826 del 09.03.2023: nota di iscrizione di ipoteca per complessivi € 1.466.440,08 iscritta in forza di avviso di accertamento n. 10155/11023 del 07/03/2023, **a favore** della [REDACTED]

e contro la [REDACTED]

Detta nota colpisce la quota di ½ di proprietà dell’immobile di spettanza della

c) Trascrizione n. 18766/24793 del 06.06.2025: nota di trascrizione di domanda giudiziale – giudizio divisionale – in forza di provvedimento Tribunale di Torino n. 4056/2025 del 08/03/2025 **a favore** de [REDACTED]



Detta nota colpisce la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

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

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 3.A, che possano pregiudicare la trasferibilità del bene eccezion fatta delle clausole contenute nell'**atto di provenienza** (rogito Notaio Imperia Spaziante del 25.07.2008 rep. 127116/4271 - vedasi allegato n. 4) e nelle disposizioni indicate nel **regolamento di condominio** (depositato con atto a rogito Notaio Federico Giordano in data 13/06/2001 n. 124479/3886 di rep. - registrato a Torino il 28/06/2001 al n. 4162 - vedasi allegato n. 5).

Dal predetto atto di provenienza, che qui si intende integralmente richiamato, si richiama in particolar modo quanto indicato all'art. 7: *".....per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di registrazione del trascrivendo atto e comunque sino a quando non sarà pagato l'intero prezzo, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, ne potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso il termine di cui sopra, qualora il proprietario intenda alienare l'alloggio, deve darne comunicazione all'Agenzia, che potrà esercitare il diritto di prelazione nelle forme e nei termini di legge. Le parti hanno convenuto che fatto salvo il decorso del tempo previsto e l'integrale pagamento del prezzo, la prelazione di cui al capoverso precedente possa es-*



sere estinta in ogni momento qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto versi all'Ente un importo pari al 10% del valore dell'immobile calcolato sulla base degli estimi catastali, oltre IVA come per legge. La parte acquirente si è dichiarata edotta che non potrà conseguire ne in affitto, ne in proprietà, altri alloggi costruiti a totale carico o con il concorso o con il contributo, in qualsiasi forma concessi dallo Stato o da altro ente pubblico. Ogni atto stipulato in violazione del divieto di cui al precedente comma è nullo....”

Dal regolamento condominiale, che qui si intende integralmente richiamato, si evidenzia in particolar modo l'art. 8:”...*Gli appartamenti dell'edificio non possono essere destinati ad uso diverso dall'abitazione. Resta espressamente vietato per gli alloggi e locali comuni: La destinazione dei locali ad uso sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, studi professionali di qualsiasi genere, dispensari o ambulatori di qualsiasi specie, scuole di musica, canto o ballo, pensioni o ristoranti, ritrovi o circoli, sedi di associazioni...*”

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

Con comunicazione mail l'amministratore dello stabile informava lo scrivente che l'importo annuo delle spese condominiali relative al bene oggetto di stima ammonta a circa € 1.451,66. L'immobile (nella sua piena proprietà), al 11.06.2025, risulta aver accumulato un debito condominiale pari ad € 6.367,73.



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

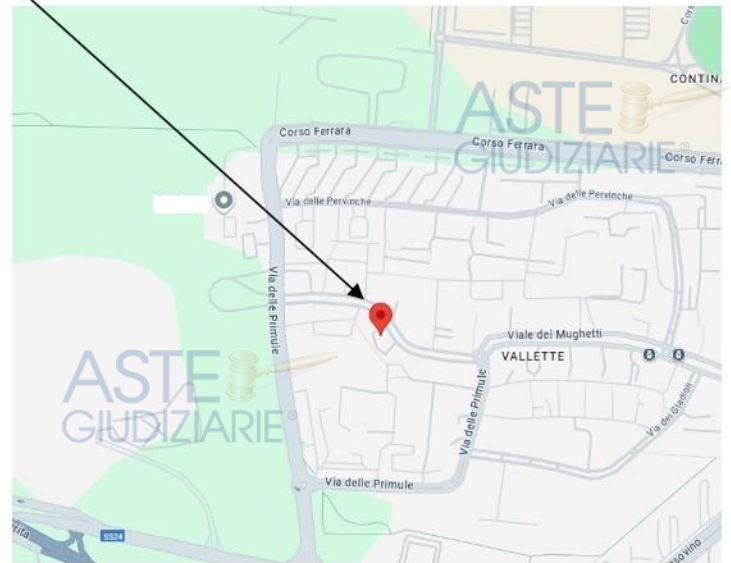
A seguito degli accertamenti e del sopralluogo esperito si è accertato che l'immobile è occupato dai proprietari sigg. [REDACTED] e dal loro nucleo familiare.

QUESITO 5) - “descrive tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici”

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

La zona, caratterizzata da insediamenti residenziali, è nata tra la fine degli anni '50 e i primi anni '60 come un complesso di edilizia economico-popolare per accogliere la grande migrazione dal Sud Italia.

POSIZIONE IMMOBILE PIGNORATO



Le linee di trasporto pubblico, transitanti nelle vie limitrofe a quella ove è situato l'immobile in oggetto, consentono comunque di spostarsi con comodità nell'ambito del territorio cittadino.

Il fabbricato dove è ubicato l'alloggio pignorato è stato costruito verso la fine degli anni '60 ed è elevato a dieci p.f.t. (oltre ad un piano interrato uso cantine). È stato realizzato con struttura portante in cemento armato e rivestimenti esterni in paramano. Lo stabile è dotato di porta di ingresso in metallo, impianto ascensore ed impianto citofonico.

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione prodotta dall'amministratore dello stabile, sono emerse gravi carenze manutentive della costruzione (vedasi allegato n. 6 - comunicazione amministratore). In particolare si evidenzia la presenza di un'ordinanza dirigenziale del Comune di Torino (la n. 368/2024 del 24.04.2025) dove si ingiunge la messa in sicurezza delle facciate, dei frontalini dei balconi e del cornicione con la rimozione ed il ripristino delle parti pericolanti. Anche il tetto è risultato in precario stato manutentivo con presenza di percolazioni d'acqua all'interno del vano scala condominiale. Per mancanza di fondi tali opere non risultano attualmente ancora deliberate.

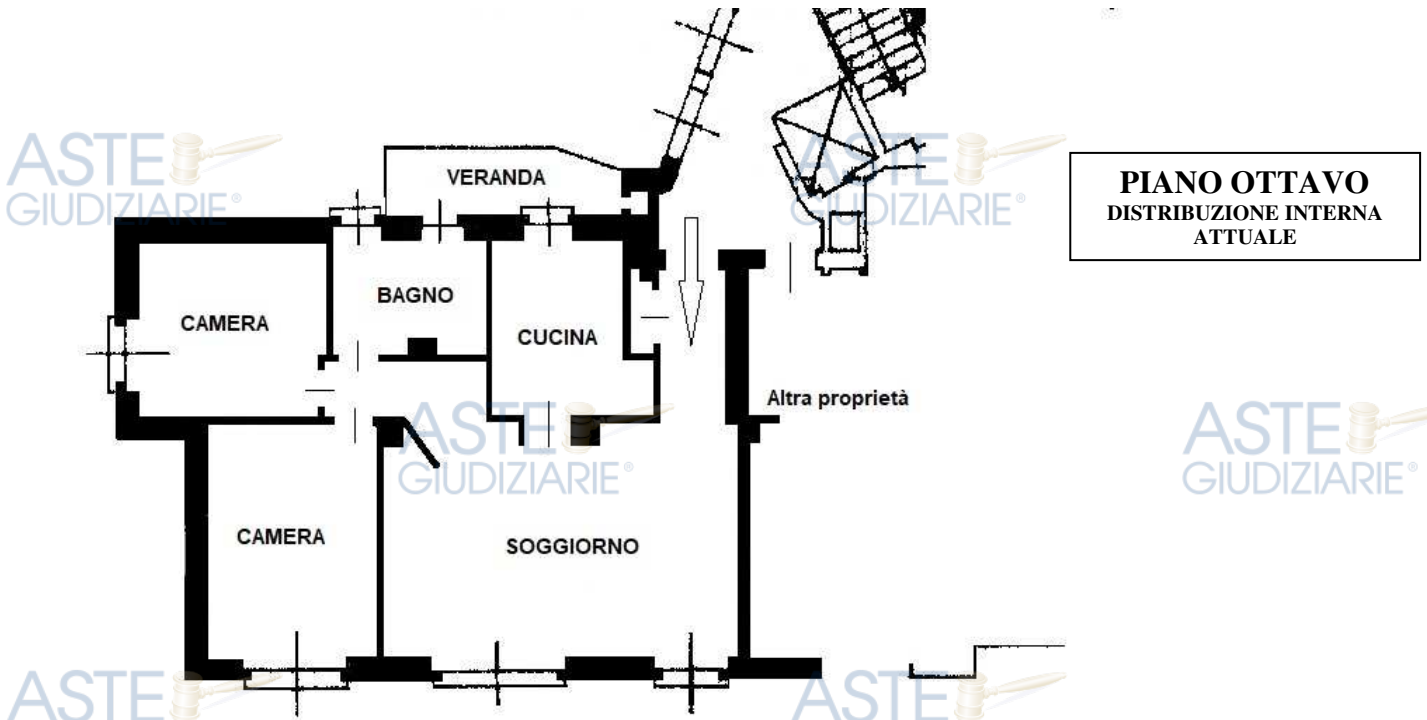
L'immobile pignorato è dotato di tripla esposizione ed è stato, nel corso dell'ultimo decennio oggetto, di completa ristrutturazione con nuova ridistribuzione dei vani interni e l'impiego di materiali di buona qualità e fattura.

Internamente la pavimentazione è in palchetto in gran parte dell'unità immobiliare ad eccezione del vano cucina e del bagno pavimentati in gres porcellanato. La porta di ingresso è del tipo blindato.

Nel balcone lato cucina è stata installata una chiusura verandata in alluminio



che è risultata priva di autorizzazione comunale. I serramenti esterni sono in alluminio, originari dell'epoca costruttiva dello stabile, e sono dotati di vetri semplici e tapparelle avvolgibili in pvc.



La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico: apparentemente funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza; a seguito degli interventi di ristrutturazione risulta sprovvisto di certificazione di aggiornamento DI.CO e/o DI.RI.).
- Impianto idro-sanitario: il bagno è dotato di vasca da bagno, lavabo, wc. e bidet.
- Impianto di riscaldamento centralizzato.

Il tutto in buone condizioni interne di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia. Come già indicato

si evidenzia che il fabbricato nel quale è inserito l'immobile versa in precarie condizioni manutentive.

QUESITO G) - "in relazione al disposto dell'art. 46 comma 1 D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 40 comma 2 L. n. 47 del 1985, indichi i titoli abilitativi in base ai quali gli immobili furono realizzati ed eventualmente successivamente ristrutturati, ove si tratti di interventi di ristrutturazione rilevanti ai sensi dell'art. 46 comma 5 bis T.U. edilizia; accerti se l'immobile possa dirsi regolare da un punto di vista urbanistico ed edilizio ed in caso di risposta negativa, dica se gli abusi rilevati siano sanabili, con quali procedure e quali costi"

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è stato edificato dal Ministero dei Lavori Pubblici sulla base della Licenza Edilizia n. 775 del 1.06.1960 (protocollo n. 1958/01/30324 del 14.07.1958 - costruzione del Ministero dei Lavori Pubblici - Istituto Autonomo per le case Popolari - ai sensi della Legge 9 agosto 1954, n. 640 - edilizia residenziale pubblica).

Per il fabbricato è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n. 841 del 21.08.1962 (protocollo n. 1962 n. 18 - vedasi allegato n. 7).

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

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell'archivio comunale (vista l'assenza degli elaborati grafici n.ri 2-28- 33-34-35 nel fascicolo di archivio edilizio prot. 1958-1-30324



lo scrivente, per procedere ad una valutazione sullo stato legittimo dell'appartamento ha utilizzato le planimetrie d'impianto catastali come comunemente indicato dall'ufficio Tecnico della Città di Torino in assenza di elaborati grafici di riferimento) si è potuto accertare che l'immobile presenta delle difformità. Nel dettaglio:

- 1) Sono state eseguite delle modifiche interne (modifica dell'assetto planimetrico) che hanno completamente stravolto la distribuzione interna originaria; Le opere realizzate sono risultate in contrasto con quanto previsto all'art. 77.3 comma 3 del vigente regolamento Edilizio della Città di Torino (n. 381) in quanto il bagno è risultato direttamente comunicante con il soggiorno senza essere preceduto da un locale disimpegno.

Le opere interne realizzate potranno pertanto essere sanate unicamente previa realizzazione di un piccolo tramezzo (della lunghezza di circa 1,5 m) munito di porta per disimpegnare il vano soggiorno dal bagno. **Il costo ipotizzabile per tale lavorazione edile è pari a circa € 2.500,00.**

Solo successivamente si potrà procedere con la presentazione presso il Comune di Torino di un progetto redatto in conformità a quanto previsto art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 - Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate in sanatoria (CILA). Per tale procedura è prevista una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad € 57,75 di diritti comunali. A tali importi dovranno aggiungersi gli oneri professionali per la redazione della pratica quantificabili in circa 1.000,00 (IVA e cassa di previdenza compresi) e **così per un totale complessivo di € 2.057,75;**

- 2) Nel balcone lato cucina è stata realizzata una chiusura verandata.

Per la sanatoria della veranda occorrerà preventivamente presentare,



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

Trattandosi di procedura complessa, lunga e molto onerosa (il cui costo ipotizzabile tra redazione di progetto tipo condominiale, progetto di sanatoria singolo dell'unità immobiliare, sanzioni e diritti comunali è con tutta probabilità non inferiore ad € 6.000,00) si ritiene sia più vantaggiosa e celere la sua rimozione (con ripristino di fatto delle condizioni originarie del balcone) con un costo di manodopera e smaltimento pari a **circa € 1.000,00.**

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E) in corso di validità.

QUESITO 7) - "accerti la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis L. 52/1985, tenendo presente le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio con la circolare n. 2 del 9 luglio 2010 circa le difformità rilevanti ai fini della commerciabilità;"

Come già indicato nei precedenti paragrafi, l'immobile è stato oggetto di completa ristrutturazione che ne ha comportato una completa redistribuzione dei va-



ni. Tale condizione incide sulla consistenza ed in sostanza sulla rendita catastale comportando la necessità di presentazione, presso l’Agenzia delle Entrate di Torino, di una variazione catastale con deposito di nuova planimetria catastale e conseguente computo di nuova consistenza e rendita.

L’onorario tecnico per la redazione di tale pratica è pari a circa € 650,00, oltre IVA, Cassa di Previdenza e € 140,00 di diritti e così per un **totale di circa € 970,00.**

La variazione catastale dovrà essere redatta, oltre che in conformità dell’attuale stato dei luoghi, in conformità della CILA in sanatoria indicata nel precedente “quesito 6 – punto 1” (sanatoria modifiche interne).

QUESITO 8) - “determini il valore di mercato degli immobili.”

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

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

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



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

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

valori:

Descrizione	Superficie		Coeff.	€/mq	Valore stimato (€)
- Alloggio piano 8	87 mq	X	1,00	1.000,00	87.000,00
- Balconi	5 mq	X	0,30	1.000,00	1.500,00
- Cantina piano S1	4 mq	X	0,25	1.000,00	1.000,00
Valore stimato					89.500,00

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

Descrizione	Coeff.	Importo correttivo (€)



- Oneri di regolarizzazione urbanistica		- 2.057,75
- Oneri di regolarizzazione catastale		- 970,00
- Opere Edili propedeutiche alla sanatoria edilizia (rimozione veranda + costruzione anti-bagno)		- 3.500,00
- Stato d'uso e di manutenzione interno	----	<i>non applicato</i>
- Stato d'uso e di manutenzione condominiale	- 8%	- 7.160,00
- Stato di possesso	----	<i>non applicato</i>
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (prelazione ATC – 10% valore catastale oltre iva)		- 6.422,27
- Spese condominiali insolute - ultime due annualità	----	- 2.903,32
Totale valore coefficienti correttivi		- € 23.013,34

ATTUALE VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi = € 89.500,00 - € 23.013,34 = € 66.486,66

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato pari ad € 66.000,00

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

QUESITO 9) - "accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/ frazionamenti (indicandone i presumibili costi)"

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

Trattasi infatti di alloggio avente un unico ingresso dal vano scala condomi-



niale senza la possibilità e lo spazio fisico di poterne creare un altro. In aggiunta l'immobile è dotato di un unico servizio igienico, un'unica cucina ed un'unica dotazione impiantistica elettrica, idraulica e termica.

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

QUESITO 10) - *“in caso di risposta affermativa al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto della volontà manifestata dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli di denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione”*

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

QUESITO 11) - *“in caso di risposta negativa al quesito che precede, predisponga un piano di vendita”*

LOTTO UNICO – Torino Viale dei Mughetti n. 27

Nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile con accesso dal **viale dei Mughetti n. 27**, la piena proprietà sul seguente immobile:

- **Al piano ottavo (9° p.f.t.): un alloggio** attualmente composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere ed un bagno e precisamente l'alloggio



identificato con il numero “36” nella planimetria del relativo piano allegata all’atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Federico Giordano del 13.06.2001 rep. 124479/3886. L’alloggio è posto alle coerenze di: pianerottolo, alloggio “35”, ed area comune a tre lati;

- **Al piano sotterraneo (piano cantine):** un vano uso cantina, pertinenziale all’alloggio sopra descritto, identificato con il numero “36” nella planimetria del relativo piano allegata all’atto di deposito del regolamento di condominio. La cantina è posta alle coerenze di: corridoio comune, cantina “35”, area comune e cantina “37”.

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

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

- **Foglio 1069 n. 39 sub. 36** (già Foglio 60 n. 78 sub. 36) – viale dei Mughetti n. 27 - piano 8 - Categoria A/3 di classe 4^a, vani 6 - Rendita Catastale € 464,81.

L’immobile presenta delle difformità catastali e comunali.

L’immobile è soggetto alle disposizioni contenute nell’atto di provenienza (rogito Notaio Imperia Spaziante del 25.07.2008 rep. 127116/4271) e nel regolamento di condominio (depositato con atto a rogito Notaio Federico Giordano in data 13/06/2001 n. 124479/3886 di rep).

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO = € 66.000,00



12. – OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI C.T.U.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a trasmettere a mezzo e-mail alle parti la bozza di relazione così come disposto dall'ill.mo G.I. Nei termini concessi sono pervenute le seguenti osservazioni:

Parte attrice

Il legale di parte attrice [REDACTED] con relazione del 23.12.2025 (vedasi allegato n° 9), relativamente alle spese condominiali indicate in relazione, chiede che venga precisato se l'importo è relativo all'intero immobile o alla quota del 50 % [REDACTED]

Lo scrivente ha provveduto nella relazione finale ad esplicitare che tale debito grava sulla piena proprietà dell'immobile.

Parte convenuta sig.ra Grammatico Carmela

Il legale di parte convenuta [REDACTED], con relazione del 30.12.2025 (vedasi allegato n° 10) pone le seguenti osservazioni:

- 1) Gran parte della memoria del legale descrive le carenti condizioni manutentive in cui versa il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima chiedendo al CTU di far emergere con maggiore chiarezza e risalto nella propria relazione tutto quanto esposto, in ordine alla grave situazione condominiale in essere.

Nella relazione predisposta dallo scrivente si ritiene che è stata dato sufficiente risalto alle scarse condizioni manutentive dello stabile indicando la presenza di ordinanze comunali di esecuzione opere e rimandando all'allegata dichiarazione dell'amministratore circa le manutenzioni che lo



stabile necessita. La presente relazione è volta alla stima dell'unità immobiliare oggetto di fallimento non ad un esame dettagliato e critico dello stato manutentivo dello stabile.

- 2) Il legale evidenzia che nella relazione il CTU non ha dato atto del deposito presso la Città di Torino di una CILA-S avente per oggetto i lavori condominiali di efficientamento energetico di cui al Superbonus 110% - prot. 2022-20-24240 del 24/11/2022 e che nella pratica di archivio prot. 1958-1-30324 del 14/07/1958, non sono risultati presenti gli elaborati contrassegnati con i nn. 2-28- 33-34-35 (tra questi risulterebbe compreso il piano tipo relativo alla rappresentazione grafica dell'unità abitativa in oggetto).

Lo scrivente non ha indicato la pratica depositata CILA-S - prot. 2022-20-24240 del 24/11/2022 perché tale pratica edilizia non ha avuto alcun seguito e pertanto ininfluyente ai fine della presente. In ogni caso, anche qualora avessero avuto seguito le lavorazioni edili indicate, tale pratica condominiale era ininfluyente ai fine di una valutazione sulla legittimità urbanistica del bene.

Per quanto riguarda l'assenza degli elaborati grafici n.ri 2-28- 33-34-35 nel fascicolo di archivio edilizio prot. 1958-1-30324 lo scrivente, per procedere ad una valutazione sullo stato legittimo dell'appartamento, ha utilizzato le planimetrie d'impianto catastali come comunemente indicato dall'ufficio Tecnico della Città di Torino in assenza di elaborati grafici di riferimento, evidenziandolo nella relazione di stima finale.

- 3) Il legale, sulla base delle proprie ricerche, sostiene che il valore al mq dell'immobile sia pari ad € 900,00 anziché € 1.000,00. Il legale effettua altresì un decurtamento per le carenti condizioni manutentive dello stabile



pari al 25% (ovvero $\frac{1}{4}$ del valore) ed un importo per la prelazione ATC pari ad € 6.442,27 (contro i 5.905,40 indicati dallo scrivente) portando un valore complessivo ad € 44.500,00.

Il valore indicato dallo scrivente non è frutto di una semplice media matematica, ma è anche di una stima comparativa immobili di simili caratteristiche presenti attualmente sul mercato. Come evidenziato nella relazione l'immobile è stato oggetto di completa ristrutturazione con l'impiego di materiali di buona fattura pertanto non si ritiene congrua la valutazione a ribasso eseguita dal legale.

Per quanto riguarda l'ulteriore deprezzamento proposto del 25% per carenze manutentive condominiali, trattandosi di un immobile ubicato in un condominio a torre con molteplici unità immobiliari (oltre 40) si ritiene sufficiente la percentuale di deprezzamento indicata pari all'8%.

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare il valore di prelazione indicato dal legale applicando un coefficiente moltiplicatore di 120 anziché 110 e portando così un valore complessivo stimato ad € 66.000,00.

- 4) Nel piano di vendita il legale sostiene di evidenziare le carenze manutentive dello stabile.

Lo scrivente evidenzia che il piano di vendita deve contenere dettagli cruciali come la descrizione precisa dell'immobile (ubicazione, consistenza, coerenze, catasto, urbanistica). Per le ulteriori informazioni si deve far riferimento alla relazione di stima.

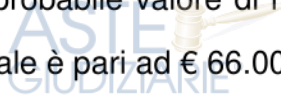
CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente CTU, in evasione all'incarico affidatogli, viste le in-





dagini eseguite, è in grado di affermare che, l'immobile non è comodamente divisibile ed il più probabile valore di mercato della piena proprietà nello stato di fatto e diritto attuale è pari ad € 66.000,00.

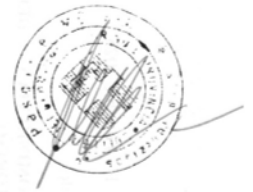


Tanto si doveva in merito al gradito incarico conferito.

Torino, lì 05 gennaio 2026



Il C.T.U.
Geom. Pasquale MOLLICA



Allegati:

- 1) Fotografie illustrative (n. 27 riprese);
 - 2) Visura Catastale;
 - 3) Planimetria Catastale;
 - 4) Copia atto di provenienza immobile;
 - 5) Copia regolamento di condominio dello stabile;
 - 6) Comunicazione amministratore stato manutentivo stabile;
 - 7) Licenza di abitazione;
 - 8) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti;
 - 9) Osservazion Bozza CTU [REDACTED];
 - 10) Osservazion Bozza CTU [REDACTED];
- Richiesta di liquidazione C.T.U.

