

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Seconda Civile

G.I. Dott.ssa Anna CASTELLINO

CAUSA R.G. N. 4650/2025

[REDACTED] (attore creditore procedente)

[REDACTED] (attore creditore procedente)

c o n t r o

[REDACTED] (convenuto debitore esecutato contumace)

[REDACTED] (convenuta comproprietaria contumace)

RELAZIONE DI PERIZIA DEFINITIVA

Sommario

PREMESSE	pag.1
QUESITO 1	
1/A) DESCRIZIONE E UBICAZIONE	pag.1
1/B) COERENZE.....	pag.3
1/C) DATI CATASTALI.....	pag.3
QUESITO 2	
2/A) ATTUALI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E LORO GENERALITA'	pag.4
2/B) PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI FINO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO.....	pag.4
2/C) PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTE VENTENNIO.....	pag.4
QUESITO 3	
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	pag.5
QUESITO 4	
STATO DI OCCUPAZIONE.....	pag.8
QUESITO 5	
3/A) TUTTE LE FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI).....	pag.8
3/B) VINCOLI, ONERI, COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E QUELLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.....	pag.9
QUESITO 6	
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLI DI DESTINAZIONE OVVERO LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI.....	pag.9
QUESITO 7	
DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.....	pag.11
QUESITO 8	
6/A) LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE IN BASE ALLE QUALI GLI IMMOBILI FURONO REALIZZATI.....	pag.15
6/B) REGOLARITA' EDILIZIA.....	pag.15
6/C) CONFORMITA' URBANISTICA.....	pag.17
6/D) CONFORMITA' CATASTALE.....	pag.17
QUESITO 9	
VERIFICA ESISTENZA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI ALLA DIRETTIVA 2002/91/CE.....	pag.18
QUESITO 10	
SUSSISTENZA PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 LEGGE DI BILANCIO.....	pag.18
QUESITO 11	
PIANO DI VENDITA IN UNICO LOTTO.....	pag.19
ALLEGATI	pag.22

PREMESSE

Premesso che a seguito di instaurazione di procedura esecutiva n.849/2024 il Giudice rilevava che non essendo opportuna la vendita della quota indivisa, deve procedersi alla divisione ai sensi degli articoli 606 101 cpc.; e, all'udienza del 7 febbraio 2025, ordinava: di procedersi alla divisione assumendo l'istruzione della causa, di integrare il contraddittorio, di iscrivere a ruolo la causa, di trascrivere la domanda di divisione, fissando udienza innanzi a sé per il giorno 30/05/2025.

In tale udienza [REDACTED] per gli attori chiedeva disporsi CTU e il Giudice emetteva ordinanza nella quale disponeva CTU formulando apposito quesito **che per non farne doppione si proporrà partitamente per ogni successivo capitolo** nominando all'uopo la scrivente [REDACTED], disponendo la prestazione del giuramento mediante deposito telematico entro il 10-06-2025 e assegnando termine al CTU fino al 30/09/2025 per la trasmissione alle parti della bozza di relazione, alle parti termine fino al 10/10/2025 per eventuali osservazioni e termine per il deposito della relazione finale al CTU al 20/10/2025, rinviando l'udienza al 31/10/2025.

Le parti convenute non si costituivano in giudizio e venivano dichiarate contumaci.

L'avvocato [REDACTED] nominava CTP il [REDACTED]

La scrivente prestava il giuramento telematico di rito ove indicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 giugno 2025 presso la località in Piossasco via Cavour 68.

Provvedeva poi ad inviare lettera raccomandata ai convenuti non costituiti, con comunicazione della data e ora del sopralluogo, invitandoli ad assicurare l'accesso.

In tale giorno provvedeva a visionare l'immobile ritraendo appunti, misure e fotografie, alla presenza del [REDACTED], che ha assicurato l'accesso e del CTP [REDACTED].

Pertanto, previo esame degli atti, dei documenti disponibili e acquisiti e sulla scorta degli accertamenti, delle indagini, delle informative esperite e di quanto intrapreso, la scrivente ha provveduto alla redazione della bozza di perizia.

Nel termine stabilito dal Giudice la scrivente provvedeva ad inviare via mail al legale e al CTP delle parti costituite la bozza di relazione, a seguito della quale il CTP geometra [REDACTED] con mail del 30/09/2025 confermava l'avvenuta ricezione e dichiarava di non aver nulla da eccepire, non presentando quindi osservazioni.

Non essendo pervenute Osservazioni la scrivente procede alla redazione della perizia definitiva riportando in toto la relazione inviata e come in appresso.

QUESITO

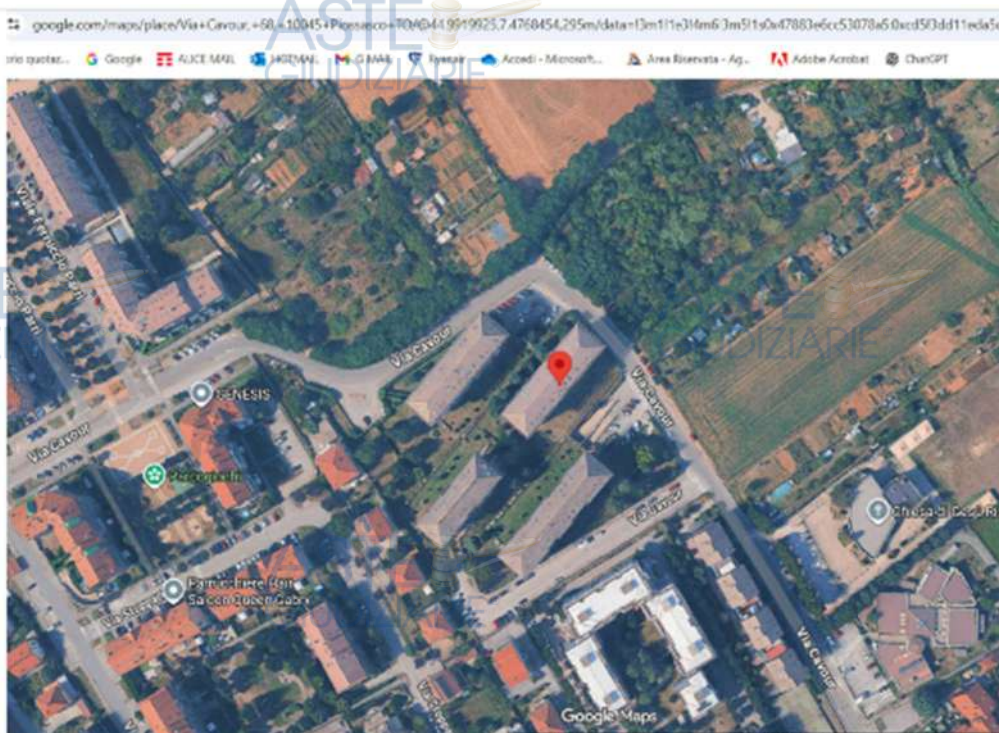
Il CTU, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione

1) descriva l'immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile dati catastali ubicazione e confini.

1/A) DESCRIZIONE E UBICAZIONE

In comune di Piossasco via Cavour 68 nel fabbricato denominato “condominio Cavour - Fabbricato 3” edificato a 5 piani fuori terra sul piano terreno a pilotis, con sottostante piano interrato e soprastante piano sottotetto, con circostante area a giardino di pertinenza, l'intera proprietà dei seguenti enti immobiliari:

- Alloggio posto al piano primo (secondo f.t.) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino, ripostiglio e servizio igienico, distinto con il n.3 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra.
- Cantina posta al piano interrato distinta con il n.87 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra



Veduta satellitare del Condominio CAVOUR- Fabbricato 3



Fabbricato 3 e relativo accesso da via Cavour 68



Inquadramento alloggio nel fabbricato (piano primo scala B)

1/B) COERENZE

- l'alloggio è coerente con: area verde condominiale, vano scala B, vano ascensore, alloggio distinto con il n.4, ancora area verde condominiale e alloggio distinto con il n.2
- La cantina è coerente con: sottosuolo area verde condominiale, cantina distinta con un n.86, corridoio comune e cantina distinta con il n.88

Il tutto con riferimento al Regolamento di Condominio dello stabile di cui infra

1/C) DATI CATASTALI

Dall'analisi della planimetria catastale e della relativa visura storica catastale acquisite con ispezione telematica, la scrivente è in grado di riferire che gli enti immobiliari in oggetto **risultano denunciati al Catasto Fabbricati** come in appresso:

- foglio 20 particella 28 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5,

superficie catastale totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita €511,29, via Cavour 68 scala B Interno 3, piano 1-S1, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in regime di separazione dei beni, a seguito di variazione del 13/11/2014 n.329870.1/2014 Pratica n.TO04465 per G.A.F. codifica piano incoerente / Sostituzione riferimenti di mappa del 09/07/1979 notifica n.1845/94 (n.117/1979) / Costituzione del 09/07/1979.

Originariamente costituita come tipo P anno 1979 protocollo 117 categoria A00 via Cavour 68 scala B Interno 3, piano PRIM.

2) accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari.

2/A) QUANTO AI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E ALLE LORO GENERALITÀ

• A seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Zaira Carsi del 04/09/2024 rep.9419/7513 non sono più intervenute vendite, per cui la titolarità della piena proprietà è attualmente 1/2 per ciascuno in capo ai Sigg. coniugi in regime di separazione dei beni:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

2/B) QUANTO AI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI FINO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

La piena proprietà pervenne come in appresso:

1) [REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà in regime di separazione dei beni nelle quote di metà per ciascuno con atto a rogito notaio Zaira Carusi del 04/09/2024 rep 9419/7513, trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Torino- Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 il 05/09/2024 ai nn. 28171/37182, dalla [REDACTED]

2) [REDACTED] la quota di 1/2 dell'immobile pervenne per verbale di trasferimento consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Torino del 03/11/1993 rep.14136, depositato il 26/11/1993, trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Torino- Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 il 14/05/2004 ai nn. 22764/15130, e trascritto in rettifica il 19/03/2012 ai nn.10224/7510, in forza di decreto di omologa a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]

3) [REDACTED] l'intera proprietà pervenne nelle quote di metà per ciascuno in regime di comunione legale tra coniugi per atto a rogito notaio Mario Levati del 12/12/1983

rep.37201/20718 trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Torino- Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Torino il 29/12/1983 ai numeri 28226/23027 dalla società

2/C) QUANTO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTE VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto ante ventennio è il seguente:

- Atto a rogito notaio Mario Levati del 12/12/1983 rep.37201/20718 trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Torino- Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Torino il 29/12/1983 ai n.ri 28226/23027

3) Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg

Trattasi di alloggio, con rivestimenti interni e impianti originari dell'epoca di costruzione (1973-1979) in buono stato di conservazione, posto al piano primo (2°f.t.), del fabbricato denominato "condominio Cavour - Fabbricato 3" a 5 piani fuori terra su piano terreno a pilotis, con sottostante piano interrato, soprastante piano sottotetto e circostante area a giardino di pertinenza, facente parte di complesso di 4 fabbricati di cui i fabbricati 2 e 3 identici e speculari, edificati con strumento urbanistico esecutivo (SUE) come da convenzione edilizia stipulata con il comune di Piossasco con atto a rogito notaio Mario Levati il 23 luglio 1973 rep.21906, registrata a Moncalieri il 01/08/1973 al numero 3182

Per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione interna, si accede al fabbricato dal numero civico 68 della via Cavour, attraverso cancello pedonale e successiva zona pilotis, dal portoncino in ferro e vetro di accesso all'atrio della scala B.

Dal pianerottolo condominiale si accede nell'ingresso che disimpegna sulla sinistra il ripostiglio e un tinello da cui si pratica il cucinino, sul fondo una camera e il bagno e sulla destra un'ulteriore camera a soggiorno.

Completano l'alloggio due balconi di medie dimensioni.

La pavimentazione interna è in piastrelle a colori e disegni nel soggiorno ingresso tinello e cucinino, in palchetto di legno a quadrelle nella camera e in piastrelle nel servizio igienico.

Il servizio igienico risulta provvisto di tutte gli apparecchi idraulico sanitari con vasca water bidet e lavabo.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, in buono stato e nel servizio igienico e nel cucinino sono in parte rivestite in piastrelle, il soffitto è piano, sempre intonacato al civile e tinteggiato.

I serramenti sono doppi, in legno verso l'interno con vetro semplice e in alluminio verso l'esterno con vetro camera, con saracinesche avvolgibili in materiale metallico.

I balconi sono pavimentate in piastrelline di gres rosso delle dimensioni di cm 7,5x15 e presentano parapetto in muratura.

L'alloggio è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto idrico di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da caldaia a gas posta nel cucinino
- impianto elettrico sottotraccia con apparecchi illuminanti nei singoli locali
- antenna collettiva condominiale
- impianto termico centralizzato con caldaia condominiale, con elementi diffusori consistenti in radiatori di materiale metallico con valvole termoregolatrici.
- Impianto TV

Per quanto potuto rilevare in sito tutti gli impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente, tuttavia, nulla può riferire la scrivente con precisione non avendo potuto reperite le relative certificazioni.

Per quanto riguarda la cantina, posta al piano interrato, la medesima si pratica dal vano scala condominiale e dal corridoio comune del piano e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto a nudo getto e mattoni e porta in ferro.

Vedute interne alloggio: Ingresso soggiorno e bagno



cucinino



vedute balconi



Cantina piano interrato



Trattasi di fabbricato edificato tra il 1973 e il 1979, facente parte di complesso di 4 fabbricati di cui i fabbricati 2 e 3 identici e speculari, edificati con strumento urbanistico esecutivo (SUE) come da convenzione edilizia stipulata Con il Comune di Piossasco, con atto a rogito notaio Mario Levati il 23 luglio 1973 rep.21906; con strutture verticali in pilastri in c.a. e orizzontamenti in latero cemento e copertura a falde, provvisto di un ascensore con vano scala avente scala e pianerottoli rivestiti in lastre di marmo e parapetto in liste di legno; le facciate sono in mattoni paramano con balconi con parapetto in muratura sempre rivestito in paramano.

zona piloti d'ingresso



vano scala



4) Accerti lo stato di possesso dei beni qualora l'immobile risulti occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'agenzia delle entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal convenuto [REDACTED] che ha dichiarato di abitarci unitamente alla [REDACTED].

5) indichi tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

3/A) QUANTO ALLE FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) da cancellare

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente, risulta quanto segue:

ISCRIZIONI

NESSUNA

TRASCRIZIONI

• **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 07/11/2024 al n. 45452 di R.G. e n. 34160 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino in data 22/10/2024 rep. 25163/2024, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla quota di ½ di sua proprietà del cespite pignorato individuato catastalmente al F.20 part. 28 sub.13 **da cancellare totalmente**

Risulta poi la trascrizione di Domanda Giudiziale di divisione trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 01/04/2025 al n. 18535 di R.G. e n. 13870 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino in data 15/03/2025 rep. 2224, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], nelle quote di ½ per ciascuno, che colpisce la quota intera del cespite pignorato individuato catastalmente al F.20 part. 28 sub.13

3/B) QUANTO AI VINCOLI, ONERI, COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E QUELLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Dagli accertamenti esperiti NON VI SONO vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo.

Nell'atto di provenienza a rogito Not. Zaira Carusi viene riportato che la parte acquirente accetta e si obbliga a rispettare tutti i patti del Regolamento di Condominio di cui infra e prende atto della Convenzione Urbanistica stipulata dalla società [REDACTED], con il Comune di Piossasco con atto a rogito notaio Mario Levati del 23/07/1973 registrato a Moncalieri il 01/08/1973 al n. 3182 e degli oneri anche a carattere legale che ne derivano ai condomini quali aventi causa della stessa società [REDACTED]

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici

6) dica se l'eventuale regolamento di condominio (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili.

Il Regolamento di Condominio è stato depositato con atto a rogito Notaio Mario Levati in data 16/05/1979 rep.32761/17558 registrato a Moncalieri il 1/06/1979 al n.2969, e trascritto il 01/06/1979 ai nn. 12810/10622 acquisito dalla scrivente presso l'amministratore e quivi allegato, dall'esame del medesimo non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se

[REDACTED]

non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come in appresso:

•all'art.4- È vietato occupare gli spazi comuni con qualunque oggetto / stendere i panni fuori dai balconi, senza rispetto dei regolamenti comunali / fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino le parti comuni senza preventivo avviso dell'amministratore / eseguire da parte dei singoli condomini riparazioni nelle parti di impianti comuni se non nei casi di assoluta urgente necessità / il lavaggio delle automobili nei passaggi comuni

•all'art.5- È fatto tassativo divieto di destinare gli appartamenti a deposito di merci, laboratori scuole ed ambulanze, ritrovi

•all'art.6- È vietato fare delle innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso e al godimento comune:

Soltanto in caso di utilizzazione separata i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo; se tale utilizzazione non è possibile l'innovazione non è consentita se non deliberata e accettata da tutti i condomini che ne devono sopportare integralmente la spesa.

•all'art.10- Tutte le spese per la conservazione e innovazione manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e impianti comuni dell'edificio vengono ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno. Nessun condomino può sottrarsi dal contributo per tali spese

•all'art.11- Le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria del locale caldaia e delle relative canne fumarie sono a carico dell'intero fabbricato e dei suoi condomini; i condomini medesimi sono obbligati irrinunciabilmente ad attivare ogni anno il servizio di riscaldamento dal 15 ottobre sino al 15 aprile, salvo anticipo proroghe; a mantenere gli impianti in perfette condizioni di uso e nessun comproprietario può rinunciare all'uso del riscaldamento e sottrarsi alla partecipazione alla spesa ripartita in base alle tabelle allegate.

•all'art.16- Il piano interrato è destinato solamente a cantine e autorimesse private, le soffitte o sottotetti sono escluse dalla proprietà comune.

•all'art.27- I condomini sono obbligati a versare l'ammontare delle loro quote per le spese generali, per quelle di riscaldamento etc., in conformità a quanto stabilito nel regolamento; il mancato pagamento oltre il quindicesimo giorno dalla scadenza autorizza l'amministrazione ad avvalersi del procedimento ingiunzionale di legge.

Il tutto e quant'altro come meglio risulta dal Regolamento di Condominio acquisito e quivi allegato.

Quanto alle spese condominiali, dai consuntivi e preventivi di esercizio ordinario e riscaldamento inviati dall'amministratore risulta per l'immobile in oggetto quanto segue:

► per le spese generali:

- 
- una quota annuale a consuntivo dal 01/07/23 al 30/06/24 di €1.146,93 con saldo dare di €146,20
 - una quota annuale a preventivo dell'anno 2024 di €737,13 + €266,85
 - per il riscaldamento
 - una quota annuale a consuntivo tra fisso e a consumo per la stagione 2023/2024 di €1.274,50 con saldo avere di €190,37
 - una quota annuale a preventivo per la stagione 2024/2025 tra fisso e a consumo di €1.594,04
 - per le spese straordinarie deliberate il 27/01/2025
 - una quota annuale di €1.634,12 suddivisa in rate mensili dal 10/02/25 al 10/11/25

Alla data della presente perizia e come dalla situazione versamenti inviata dall'amministratore e quivi allegata risulta un totale complessivo a debito dei convenuti di euro 3.643,23 di cui 2.508,18 scaduti.

La scrivente CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

7) determini il valore di mercato degli immobili

I cespiti in oggetto sono ubicati in zona semi-periferica del comune di Piossasco in zona residenziale produttiva strada Comunale reale vecchia di Pinerolo, strada comunale di Vigone, in complesso di edifici edificati nel 1975 circa a più scale, a più piani fuori terra, con cortili condominiali comuni e piano piloti di accesso.

Quanto all'alloggio in oggetto, il medesimo si presenta originario dell'epoca di costruzione, in buono stato, con pavimentazione in piastrelle a colori e disegni e in palchetto di legno a quadrelle, con bagno finestrato provvisto di tutti gli apparecchi idraulico sanitari, rivestito in piastrelle.

METODO DI STIMA

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un equo prezzo unitario, ricavato dalla confronto tra beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati).

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

All'equo prezzo unitario ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

a) Osservatori Immobiliari

1. OMI- 2sem. 2024 - Piossasco/Periferica-Residenziale produttiva strada com. reale vecchia da Pinerolo a Torino, strada com. di Vigone
-Abitazioni Civili stato conservativo normale
valore minimo €1.000,00
valore massimo €1.500,00
-Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale
valore minimo €700,00
valore massimo €1.050,00
2. Borsinoimmobiliare.it-giugno 2024 - Piossasco/Periferica-Residenziale produttiva strada com. reale vecchia da Pinerolo a Torino, strada com. di Vigone.
-Abitazioni in stabili di prima fascia media superiore alla media
valore minimo €1.041,00
valore massimo €1.721,00
-Abitazioni Civili in stabili di fascia media
valore minimo €864,00
valore massimo €1.434,00
-Abitazioni Civili in stabili di 2° fascia inferiore alla media
valore minimo €613,00
valore massimo €943,00

b) Comparativi

1. Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 09/04/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: quadrilocale posto al piano Rialzato, in buono stato/abitabile, ristrutturato parzialmente nel 2019 con la sostituzione degli impianti idraulici ed elettrici, la lucidatura dei pavimenti esistenti, composto da ingresso, cucina, soggiorno-sala da pranzo, due camere, servizio igienico balcone e cantina d'uso, in stabile con ascensore a quattro piani f.t. del 1970, con riscaldamento centralizzato alimentato a metano, ascensore e posto auto assegnato annualmente.
Indirizzo: via Torino (in via Giudo Gozzano) -Piossasco
Superficie: 90 mq

Prezzo richiesto: €115.000,00 pari ad arr. €/mq 1.278,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 109.250,00 pari a circa €/mq.1.210,00

2. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale in buono stato posto al piano quinto composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, balcone, terrazzino coperto e cantina di pertinenza, con riscaldamento centralizzato, in stabile a cinque piani f.t. provvisto di ascensore

Indirizzo: via Cavour 66- Piosasco

Superficie: 90 mq

Prezzo richiesto: €99.000,00 pari ad arr. €/mq 1.100,00.

Sconto trattativa 5%

Prezzo €94.050,00 pari a circa €/mq.1.050,00

3. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 04/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale in buono stato/abitabile posto al piano primo composto da ingresso, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, cantina, doppia esposizione con balconi e doppia esposizione, riscaldamento centralizzato, in stabile a quattro piani f.t. provvisto di ascensore

Indirizzo: via Dante Alighieri 7- Piosasco

Superficie: 90 mq

Prezzo richiesto: €95.000,00 pari ad arr. €/mq 1.056,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo €90.250,00 pari a circa €/mq.1.000,00

4. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Alloggio con mansarda e box, completamente ristrutturato nel 2023, posto all'ultimo piano di edificio a sei piani fuori terra, composto da ingresso direttamente sulla zona giorno con salotto, angolo cottura, due camere bagno, scala interna a chiocciola che porta al piano mansardato abitabile, accessibile anche da scala e pianerottolo condominiale, con due camere, bagno e ripostiglio

Indirizzo: via Cavour 66- Piosasco

Superficie: 158 mq

Prezzo richiesto: €249.000,00 pari ad arr. €/mq 1.576,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 236.550,00 pari a circa €/mq.1.500,00

c) Consistenza

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio piano 1° su piloti (2° f.t.)	75,00	x	100 %	=	75,00
Balconi (30% di 25mq+10% resto)	35,00	x	30-10 %	=	8,5
cantina	5,50	x	20 %	=	1,10
Totale:	115,50				84,60

Si ritiene di applicare per immobili della zona un equo prezzo unitario di € 1.200,00 a cui si applicano i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile:

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio (di oltre 40 anni in buono stato).....coeff. 1,00
- in base allo stato di conservazione dell'alloggio (originario dell'epoca di costruzione) coeff 0,95
- in base alla luminosità (a sole due arie).....coeff.0,97
- in base ai servizi (periferico ma ben fornito).....coeff.1,02
- in base al piano (situato al piano rialzato in stabile con ascensore)coeff.0,90

Si propone il seguente:

Conteggio Estimativo

● Alloggio con porzione di sottotetto e cantina d'uso in corso Francia 299bis

€1.200,00x (0,95x0,97x1,02x0,90) = in arr. € 1.000,00

Mq.85 x €/mq 1.000,00 = € 85.000,00

Valore di mercato in arr.....€ **85.000,00**

- DEDUZIONE per Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali dettagliatamente indicate al successivo capitolo 8.....€...3.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 81.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.090,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 77.710,00

8) Accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie o difformità catastali e specificatamente:

-in relazione al disposto dell'art. 46 comma 1 DPR n. 380 del 2001 e dell'art.40 comma 2 L. n. 47 del 1985, indichi se si tratti di immobili costruiti on epoca anteriore al 1967 e, per quelli la cui costruzione sia successiva, indichi i titoli abitativi in base ai quali furono realizzati ed eventualmente successivamente ristrutturati, ove si tratti di interventi 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 siano sanabili, con quali procedure e con quali costi,

-accerti la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art.29 comma 1 9 luglio 2010 circa le difformità rilevanti.

6/A) LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE IN BASE ALLE QUALI GLI IMMOBILI FURONO REALIZZATI

A seguito di richiesta di accesso atti tramite compilazione telematica con inserimento dati e invio su apposito portale, la scrivente ha rintracciato e acquisito quanto in appresso:

•Concessione Edilizia n.209/73 del 06/03/1974 riguardante la nuova costruzione di quattro fabbricati di civile abitazione (progetto SUE in base alla convenzione edilizia n.21906 del 23/07/1973 infra citata)

•Concessione Edilizia n.37/1/77 del 29/09/1977 di variante a progetto di fabbricato di civile abitazione

•Concessione Edilizia n.22/79 del 14/05/1979 di variante in corso d'opera a fabbricati di civile abitazione (quivi prodotta in allegato unitamente ad estratto del disegno di progetto)

•Denuncia di ultimazione lavori per la costruzione di due fabbricati siti in via Cavour 66 e 68 a Piossasco prot. n. 4416 del 2 maggio 1979

• Licenza di Abitabilità rilasciata in data 28 giugno 1983 riguardante il Fabbricato 3 di via Cavour 68.
(quivi prodotta in allegato)

Trattasi di edificio realizzato in data posteriore al settembre 1967 e di alloggio originario ove non risulta la presentazione di pratiche di ristrutturazione.

6/B) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal raffronto dello stato di progetto della Concessione Edilizia di variante in corso d'opera ultima n.22/79 con la situazione riscontrata in sito:

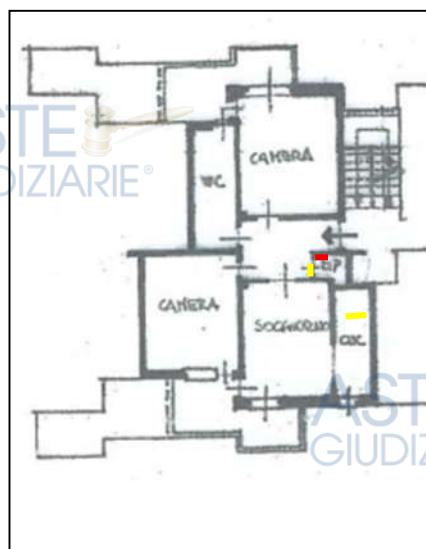
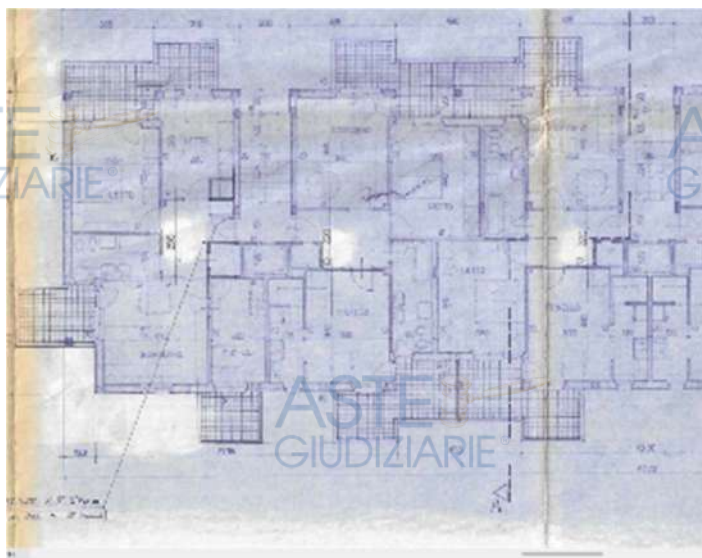
- Per quanto riguarda l'alloggio risulta esserci corrispondenza in merito alla dislocazione nell'edificio e alla perimetrazione, quanto alla distribuzione interna risultano esserci delle lievi divergenze consistenti nello spostamento della porta di accesso al ripostiglio e nell'eliminazione del tramezzo di suddivisione all'interno del cucinino,
- per quanto riguarda la cantina risulta esserci corrispondenza sia per la distribuzione planimetrica delle cantine nella zona, che per la conformazione e dimensionamento.

Quivi di seguito la situazione a confronto

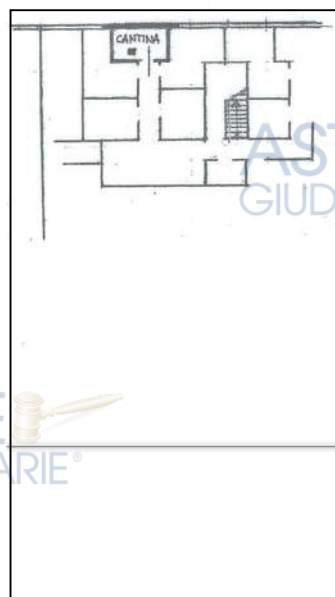
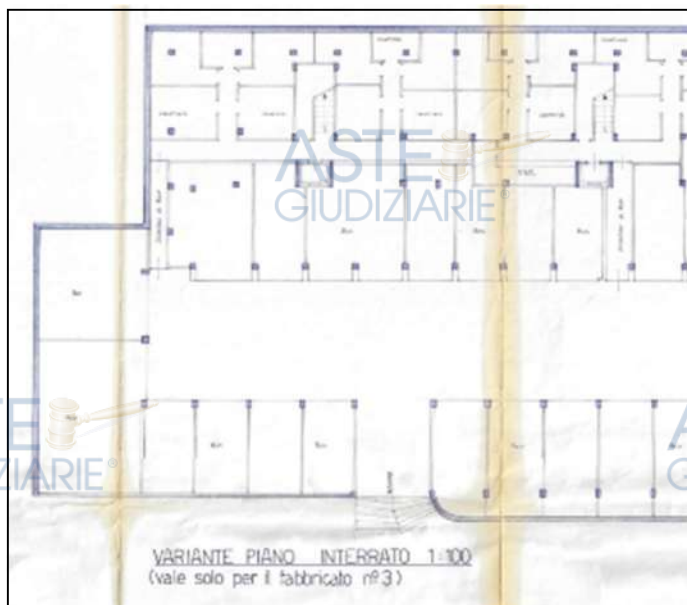
Concessione Edilizia di variante 22/79

Stato di fatto in sito

Alloggio piano primo Rialzato



Cantina piano interrato



Trattasi di lieve difformità, che qualora non fosse considerata dalla competente amministrazione nelle tolleranze ammesse, richiederebbe la presentazione di una pratica di CILA in Sanatoria per modifiche interne con l'esborso della sanzione di **€1.000,00**, oltre all'onorario di professionista abilitato per la presentazione della pratica medesima, quantificabile in approssimativi **€1.500,00**

6/C) CONFORMITA' URBANISTICA

La zona in cui è posto l'immobile in oggetto ricade secondo il PRG vigente: in Zona Residenziale Consolidata ad alta densità Rba in area totalmente edificata in epoche diverse priva di valori storico ambientali di salvaguardia, ove la destinazione è residenziale con indici di edificabilità fondiaria U.f. compresi tra 0,67 e 0,50 mq/mq e indici di edificabilità territoriale U.t. compresi tra 0,38 e 0,30 mq/mq; ove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, demolizione.

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.20/6 NTA)

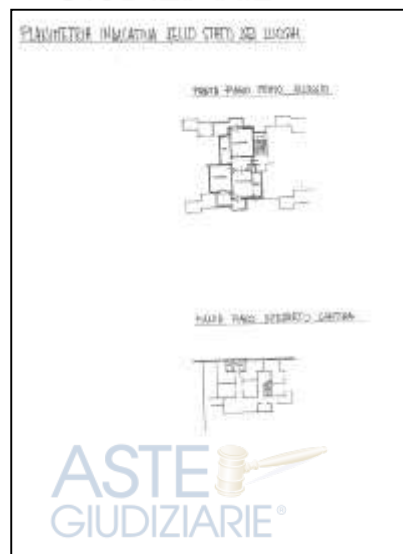
Quanto alla idoneità all'utilizzazione urbanistica la zona in cui si trova l'edificio in cui è posto l'immobile in oggetto, ricade in classe 1, che individua porzioni di territorio nelle quali non vi sono condizioni di pericolosità geomorfologica tali da limitare le scelte urbanistiche.

Gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. (OO.PP.) 11/03/1988.

6/D) CONFORMITA' CATASTALE

planimetria catastale

situazione realizzata in sito



Dal raffronto della planimetria catastale con la situazione riscontrata in sito risulta esserci corrispondenza sia per l'alloggio che per la cantina, sia per quanto riguarda la dislocazione e la conformazione planimetrica, che per quanto riguarda la distribuzione interna in merito all'alloggio.

Si evidenzia che dalla consultazione della mappa catastale dei terreni (foglio F.20 particelle nn. 28 e 29) risulta che il fabbricato corrispondente al civico 66 risulta identificato catastalmente come particella n. 28, mentre il fabbricato corrispondente al civico 68 risulta identificato catastalmente come particella 29. Dalla verifica delle visure catastali e dell'atto di provenienza relativo all'unità immobiliare oggetto di stima, si conferma la piena coerenza dei dati censuari: intestazione, indirizzo, rendite, categorie e subalterni corrispondono correttamente alla realtà dei luoghi.

Si precisa inoltre che nel rogito di provenienza l'edificio in cui è posto l'immobile in oggetto è individuato come **Fabbricato n. 3**, come nella visura catastale viene indicato per l'immobile in oggetto **interno 3**, in conformità alla cartografia progettuale depositata presso il Comune.

Il fabbricato 3 coincide con il **numero civico corretto 68**, confermando ulteriormente che l'anomalia riscontrata riguarda esclusivamente la rappresentazione grafica della mappa catastale dei terreni.

Ne consegue quindi che trattasi di **incongruenza cartografica**: nella mappa catastale risultano invertite le particelle 28 e 29 del Foglio 20, ovvero di un errore di rappresentazione cartografica originario, non incidente sulla consistenza o sulla rendita degli immobili.

Trattasi di difformità regolarizzabile mediante presentazione, da parte di tecnico abilitato, di una pratica di correzione cartografica catastale (Pregeo+Docfa / istanza di rettifica) presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Torino.

La tipologia di regolarizzazione dipenderà dall'orientamento della pubblica amministrazione al momento della presentazione della pratica che nel caso di Pregeo+Docfa necessiterebbe di tecnico abilitato per la presentazione, i cui costi potrebbero aggirarsi intorno ad **€700,00**.

9) verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE

La scrivente è in grado di riferire che a seguito degli accertamenti esperiti per il bene in oggetto, risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013, prot.152414/2021 del 22/12/2021

10) 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 (a titolo esemplificativo ma non esaustivo eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita al canone di locazione ecc.) operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto.

Dall'analisi degli atti di provenienza, delle formalità e di tutta la documentazione acquisita e prodotta agli atti, la scrivente riferisce che trattasi di cespite posto in fabbricato ove non ricorrono i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020

11) accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:

a) in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;

b) in caso di esito negativo predisponga invece il piano di vendita E predisponga le volture catastali riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili

Trattandosi di quadrilocale con univoca cucina, univoco bagno e tre camere, che presenta univoco ingresso dal pianerottolo condominiale, il medesimo risulta **non comodamente divisibile**.

Alla luce di quanto sopra la scrivente procede quindi a prospettare il seguente:

PIANO DI VENDITA IN UNICO LOTTO

In comune di Piossasco via Cavour 68 nel fabbricato denominato "condominio Cavour - Fabbricato 3" a 5 piani fuori terra su piano terreno a pilotis, con sottostante piano interrato, soprastante piano sottotetto e circostante area a giardino di pertinenza, l'intera proprietà dei seguenti enti immobiliari:

- Alloggio posto al piano primo (secondo f.t.) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino, ripostiglio e servizio igienico, distinto con il n.3 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra.

- [REDACTED]
- Cantina posta al piano interrato distinta con il n. 87 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra

Il tutto risulta individuato al Catasto fabbricati del Comune di Piossasco in capo ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in regime di separazione dei beni come segue:

- foglio 20 particella 28 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita €511,29, via Cavour 68 scala B Interno 3, piano 1-S1, a seguito di variazione del 13/11/2014 n.329870.1/2014 Pratica n.TO04465 per G.A.F. codifica piano incoerente / Sostituzione riferimenti di mappa del 09/07/1979 notifica n.1845/94 (n.117/1979) / Costituzione del 09/07/1979.

Originariamente costituita come tipo P anno 1979 protocollo 117 categoria A00 via Cavour 68 scala B Interno 3, piano PRIM.

L'edificio di via Cavour 68 è stato realizzato in data posteriore al settembre 1967, a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.209/73 del 06/03/1974 riguardante la nuova costruzione di quattro fabbricati di civile abitazione (progetto SUE in base alla convenzione edilizia n.21906 del 23/07/1973 infra citata)

- Concessione Edilizia n.37/1/77 del 29/09/1977 di variante a progetto di fabbricato di civile abitazione

- Concessione Edilizia n.22/79 del 14/05/1979 di variante in corso d'opera a fabbricati di civile abitazione (quivi prodotta in allegato unitamente ad estratto del disegno di progetto)

- Denuncia di ultimazione lavori per la costruzione di due fabbricati siti in via Cavour 66 e 68 a Piossasco prot. n. 4416 del 2 maggio 1979

- Licenza di Abitabilità rilasciata in data 28 giugno 1983 riguardante il Fabbricato 3 di via Cavour 68. (quivi prodotta in allegato)

Per quanto riguarda la conformità edilizia

Dal raffronto dello stato di progetto della Concessione Edilizia di variante in corso d'opera ultima n.22/79 con la situazione riscontrata in sito risulta esserci corrispondenza, per quanto riguarda la rappresentazione planimetrica del fabbricato, la conformazione e posizionamento dell'alloggio e della cantina.

Per quanto riguarda la distribuzione interna dell'alloggio risultano delle lievi difformità, che qualora per la Competente Amministrazione non rientrassero nelle tolleranze ammesse, comportano la presentazione di pratica edilizia di CILA in Sanatoria, con l'esborso della sanzione di €1.000,00 oltre all'onorario di professionista abilitato della presentazione della pratica medesima, quantificabile in approssimativi € 1.500,00.

Trattasi quindi di situazione potenzialmente non conforme, ma comunque regolarizzabile.

Per quanto riguarda la conformità catastale

Dal raffronto della planimetria catastale con la situazione riscontrata in sito risulta esserci corrispondenza sia per l'alloggio che per la cantina, sia per quanto riguarda la dislocazione e la conformazione planimetrica, che per quanto riguarda la distribuzione interna in merito all'alloggio.

Si evidenzia che dalla consultazione della mappa catastale dei terreni (foglio F.20 particelle nn. 28 e 29) il fabbricato corrispondente al civico 66 risulta identificato catastalmente come particella 28, mentre il fabbricato corrispondente al civico 68 risulta identificato catastalmente come particella 29.

Dalla verifica delle visure catastali e dell'atto di provenienza relativo all'unità immobiliare oggetto di stima, si conferma la piena coerenza dei dati censuari: intestazione, indirizzo, rendite, categorie e subalterni corrispondono correttamente alla realtà dei luoghi:

Si precisa inoltre che nel rogito di provenienza l'edificio in cui è posto l'immobile in oggetto è individuato come **Fabbricato n. 3**, come nella visura catastale viene indicato per l'immobile in oggetto **interno 3**, in conformità alla cartografia progettuale depositata presso il Comune.

Il fabbricato 3 coincide con il **numero civico corretto 68**, confermando ulteriormente che l'anomalia riscontrata riguarda esclusivamente la rappresentazione grafica della mappa catastale dei terreni.

Ne consegue quindi che trattasi di incongruenza cartografica: nella mappa catastale risultano invertite le particelle 28 e 29 del Foglio 20, ovvero di un errore di rappresentazione cartografica originario, non incidente sulla consistenza o sulla rendita degli immobili.

Trattasi di difformità regolarizzabile mediante presentazione, da parte di tecnico abilitato, di una pratica di correzione cartografica catastale (Pregeo+Docfa / istanza di rettifica) presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Torino.

La tipologia di regolarizzazione dipenderà dall'orientamento della pubblica amministrazione al momento della presentazione della pratica che nel caso di Pregeo+Docfa necessiterebbe di tecnico abilitato per la presentazione, i cui costi potrebbero aggirarsi intorno ad €700,00.

L'immobile risulta occupato dai sigg. [REDACTED]

Il tutto sotto la stretta osservanza:

- del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Mario Levati in data 16/05/1979 rep.32761/17558 registrato a Moncalieri il 1/06/1979 al n.2969 e trascritto il 01/06/1979 ai nn. 12810/10622
- della Convenzione Urbanistica stipulata dalla [REDACTED] con il Comune di Piossasco con atto a rogito notaio Mario Levati del 23/07/1973 registrato a Moncalieri il 01/08/1973 al n. 3182

[REDACTED]

- dell'atto di compravendita a rogito notaio Zaira Carusi del 04/09/2024 rep 9419/7513, trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Torino- Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 il 05/09/2024 ai nn. 28171/37182

e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia [REDACTED] depositata agli atti con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile si trova.....= €81.800,00

VALORE di vendita giudiziaria.....= €77.710,00

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto.

Torino, 20 ottobre 2025

IL CTU

[REDACTED]

[REDACTED]

Allegati:

- 1) fotografie illustrative
- 2) comunicazione mail sopralluogo
- 3) estratto mappa catasto Terreni
- 4) visure storiche catastali
- 5) planimetrie catasto fabbricati
- 6) disegno dello stato di fatto in sito
- 7) atto provenienza
- 8) regolamento di Condominio ed estratto planimetrie allegate
- 9) estratto conto versamenti spese condominiali
- 10) documentazione edilizia
- 11) visure ipotecarie
- 12) osservatori e annunci immobiliari
- 13) bozza di relazione
- 14) mail CTP senza Osservazioni
- 15) perizia senza nominativi