

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Giudice: Dott.ssa ALOJ

R.G. n. 5095/2024

[REDACTED]

C.T.U.: Arch. Alessandro BOCCARDO

Relazione di consulenza tecnica d'Ufficio

Operazioni peritali

In data 30 ottobre 2025 alle ore 14.00 è stato effettuato il sopralluogo all'interno dell'immobile oggetto della presente causa di divisione, sito nel comune di TORINO – Via BURIASCO n. 4 / C (verbale nell'All. 1). Sono stati inoltre effettuati:

- Accessi telematici presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, per effettuare le visure ipotecarie sui dati catastali dell'immobile oggetto di causa, sui nominativi degli attuali proprietari e della precedente proprietaria (All. n. 8).
- Accessi telematici presso l'Agenzia delle Entrate – Torino Territorio per reperire le visure catastali dell'immobile e la planimetria catastale (All. n. 3).
- Accesso presso lo studio dell'amministratore del condominio (sito in Torino - Via Filadelfia n. 160) da cui si è ricevuta copia del regolamento condominiale (All. n. 5) e della situazione delle spese condominiali (preventivi, consuntivi, ecc. anche in relazione al riscaldamento centralizzato), oltre ai due ultimi verbali assembleari ed a copia

dell'infracitata Sentenza del Tribunale di Torino dello scorso 5 novembre 2025 (All. n. 6).

- Accessi telematici presso l'Archivio Edilizia Privata della Città di Torino per identificare gli estremi (e reperire le pratiche edilizie) dei titoli abilitativi comunali con cui è stato edificato il fabbricato compendiante l'immobile oggetto della presente relazione (estr. nell' All. n. 9).

- Richiesta di accesso agli atti indirizzata al Comune di Torino al fine di ricevere copia delle due infracitate pratiche edilizie (non disponibili telematicamente su sito del Comune di Torino "EdificaTo") di cui ai protocolli numero 2018-4-5371 e 2018-5-4034 (le quali sono risultate essere irreperibili, così come da comunicazione allegata alla presente (All. n. 10) ricevuta in data 23 dicembre 2025 a mezzo PEC dall'Ufficio Istruttorie del Comune di Torino).

- In data 16 gennaio 2026 lo scrivente ha provveduto a trasmettere a mezzo PEC alle parti costituite la propria relazione peritale (All. n. 12); non si sono ricevute osservazioni scritte sulla medesima.

Descrizione sommaria dell'immobile di cui al presente incarico peritale, ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali, confini.

Letta la documentazione agli atti ed effettuato il sopralluogo presso la località, oggetto della presente relazione è un immobile posto nel comune di TORINO all'interno del condominio di Via BURIASCO civici numeri 4/A, 4/B, 4/C, 4/D e 6/A. Più specificatamente, **con accesso da Via BURIASCO n. 4/C, trattasi di un alloggio di civile abitazione posto al piano terreno / rialzato (1°F.T.),** avente doppia "aria", e composto da disimpegno di ingresso, tinello con adiacente cucinino¹, una camera, bagno, due ripostigli e due balconi (di cui, quello lato cortile, verandato). Il medesimo risulta essere contraddistinto con la sigla "G/R" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con atto del dottor Roberto BARONE, coadiutore temporaneo del notaio Giovanni Battista PICCO, del 19 giugno 1973 –

¹ La porta di separazione tra cucinino e tinello è stata rimossa (presumibilmente è quella presente all'interno della cantina di pertinenza posta al piano interrato dello stabile).

repertorio numero 49863, registrato a Torino il 3 luglio 1973 al n. 21614.

Coerenti: alloggio "H/R", cortile comune, vano scala, pianerottolo, androne pedonale di ingresso, area comune verso Via BURIASCO, salvo altri. Quale pertinenza di tale alloggio, è compreso un locale ad uso cantina posto al piano sotterraneo dello stabile, contraddistinto con la sigla "G/R" nella pianta del relativo piano allegata al citato regolamento di condominio. Coerenti: cantina "F/1" (F/uno), corridoio comune, cantina "F/3" (effe/3), ancora corridoio comune, salvo altri.

L'immobile in oggetto, a seguito delle visure catastali effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Torino Territorio, risulta essere attualmente così censito al Catasto urbano del comune di Torino: **Fg. 1464, Part. 251, Sub. 170**, – Via BURIASCO n. 4, scala C, piano S1-7 (il numero "7" è errato in quanto l'alloggio è posto al piano terreno – rialzato / 1°F.T.), Zona censuaria: 3, categoria catastale A/3, classe 6, consistenza: 4 vani catastali, superficie catastale: 65 mq (totale escluse aree scoperte: 62 mq), rendita catastale: 444,15 Euro². L'intestazione catastale attuale di tale immobile è riferita ai seguenti:

Anteriormente a variazione catastale d'Ufficio del 3 giugno 2014 – Pratica n. TO0185700 in atti dal 3 giugno 2014 per bonifica identificativo catastale (n. 154418.1/2014), l'immobile era censito al Fg. 106, Part. 7, Sub. 41.

² In seguito a variazione catastale d'Ufficio del 31 marzo 2016 – Pratica n. TO0102185 in atti dal 31 marzo 2016 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 34621.1/2016).

Passaggi di proprietà / titolarità dell'immobile

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 (All. n. 8), l'immobile in oggetto è dei sopra generalizzati signori e per la quota indivisa di 2/3 (due terzi) della piena proprietà in regime di comunione legale di beni e del loro figlio [REDACTED] per la restante quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe VOLPE del 27 giugno 1997 – repertorio numero 57953/5778 (All. n. 4), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 3 luglio 1997 ai numeri 16798/11089 e registrato a Torino il 16 luglio 1997 al n. 18774 (venditrice: [REDACTED]). In relazione al codice fiscale di quest'ultima, si segnala che sul predetto atto a rogito notaio VOLPE del 27 giugno 1997 – repertorio n. 57953 è indicato come essere [REDACTED] mentre sulla relativa nota di trascrizione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 è indicato come essere [REDACTED]. Alla suddetta [REDACTED] l'immobile pervenne per averlo acquistato dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Oscar SEBASTIANELLI del 23 luglio 1985 – repertorio numero 40863, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 30 luglio 1985 ai numeri 17710/13531. Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è il suddetto atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe VOLPE del 27 giugno 1997 – repertorio numero 57953/5778.

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di causa

Dalle visure ipotecarie telematiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 (All. n. 8), in relazione all'immobile oggetto della presente relazione, risultano essere state trascritte / iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Domanda di divisione giudiziale** / Tribunale Ordinario di Torino
repertorio numero 938 del 6 ottobre 2023, **trascritta a TORINO 1 il 29**
marzo 2024 ai numeri 12872/10209 (Reg. Gen. / Reg. Part.).

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Tale formalità è riferita all'immobile oggetto della presente relazione (Fg. 1464, Part. 251, Sub. 170). In caso di vendita, tale formalità potrà essere cancellata totalmente a cura della procedura in quanto è riferito esclusivamente all'immobile oggetto della presente relazione.

2) **Pignoramento immobiliare** (la cui nota di trascrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 è cancellabile totalmente con il Decreto di trasferimento del Giudice poiché, dall'esame della nota di trascrizione medesima, risulta colpire esclusivamente l'immobile oggetto della presente causa di divisione) emesso da UNEP Corte d'Appello di Torino in data 23 luglio 2023 – repertorio numero 14750, **trascritto a TORINO 1 il 31 luglio 2023 ai numeri 34176/26582** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

[REDACTED]

Contro:

Quota di 1/3 della proprietà

Tale formalità colpisce la quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione (Fg. 1464, Part. 251, Sub. 170). In caso di vendita, tale formalità potrà essere cancellata totalmente a cura della procedura in quanto è riferito esclusivamente all'immobile oggetto della presente relazione.

3) Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione / Ipoteca della riscossione.

numero 6616/2017, **iscritta a TORINO 1 il 28 febbraio 2022 ai numeri 7928/1335 (Reg. Gen. / Reg. Part.).**

Importo capitale: 57.513,23 Euro

Importo totale: 115.026,46 Euro

Quota di 33/100 della proprietà

Contro:

[REDACTED]

Quota di 33/100 della proprietà

Tale formalità colpisce la quota indivisa di 33/100 (trentatrè centesimi) della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione (Fg. 1464, Part. 251, Sub. 170). In caso di vendita, tale formalità potrà essere cancellata totalmente a cura della procedura in quanto è riferito esclusivamente all'immobile oggetto della presente relazione.

4) **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale del Tribunale di Torino / atto giudiziario del 1° marzo 2011 – repertorio numero 1382/2011, **iscritta a TORINO 1 il 23 maggio 2019 ai numeri 21600/3251 (Reg. Gen. / Reg. Part.).**

Importo capitale: 60.000,00 Euro

Importo totale: 75.000,00 Euro

Richiedente:

[REDACTED]

A favore di:

[REDACTED]

Quota di 1/3 della proprietà

Contro:

[REDACTED]

Quota di 1/3 della proprietà

Tale formalità colpisce la quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione (Fg. 1464, Part. 251, Sub. 170). In caso di vendita, tale formalità potrà essere cancellata totalmente a cura della procedura in quanto è riferito esclusivamente all'immobile oggetto della presente relazione.

5) Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione derivante da ruolo. [REDACTED] Atto del 19 ottobre 2016 –

repertorio numero 4066/11016, **iscritta a TORINO 1 il 26 ottobre 2016 ai numeri 40637/6548** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

Importo capitale: 80.795,87 Euro

Importo totale: 161.591,74 Euro

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota di 1/3 della proprietà

Tale formalità colpisce la quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione (Fg. 1464, Part. 251, Sub. 170). In caso di vendita, tale formalità potrà essere cancellata totalmente a cura della procedura in quanto è riferito esclusivamente all'immobile oggetto della presente relazione.

6) **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo / atto giudiziario del 6 maggio 2015 – repertorio numero 1821/2015, **iscritta a TORINO 1 il 20 maggio 2015 ai numeri 14778/2012** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

Importo capitale: 38.616,66 Euro

Importo totale: 48.000,00 Euro

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota di 1/3 della proprietà

Contro:

[REDACTED]

Quota di 1/3 della proprietà

Tale formalità colpisce la quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione (Fg. 1464, Part. 251, Sub. 170). In caso di vendita, tale formalità potrà essere cancellata totalmente a cura della procedura in quanto è riferito esclusivamente all'immobile oggetto della presente relazione.

7) **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Torino / atto giudiziario del 6 giugno 2014 – repertorio numero 2697, **iscritta a TORINO 1 il 2 marzo 2015 ai numeri 5527/705** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

Richiedente:

[REDACTED]

A favore di:

[REDACTED]

Quota di 1/3 della proprietà

Contro:

[REDACTED]

Quota di 1/3 della proprietà

Importo capitale: 56.500,00 Euro

Importo totale: 75.000,00 Euro

Tale formalità colpisce la quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione (sono indicati i precedenti identificativi catastali del medesimo: Fg. 106, Part. 7, Sub. 41). In caso di vendita, tale formalità potrà essere cancellata totalmente a cura della procedura in quanto è riferito esclusivamente all'immobile oggetto della presente relazione.

Vincoli

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 sul nominativo dei [REDACTED] (precedente proprietaria dell'immobile), non risultano trascrizioni di vincoli a carico dell'immobile in oggetto, oltre alle predette formalità pregiudizievoli.

Diritti di uso civico

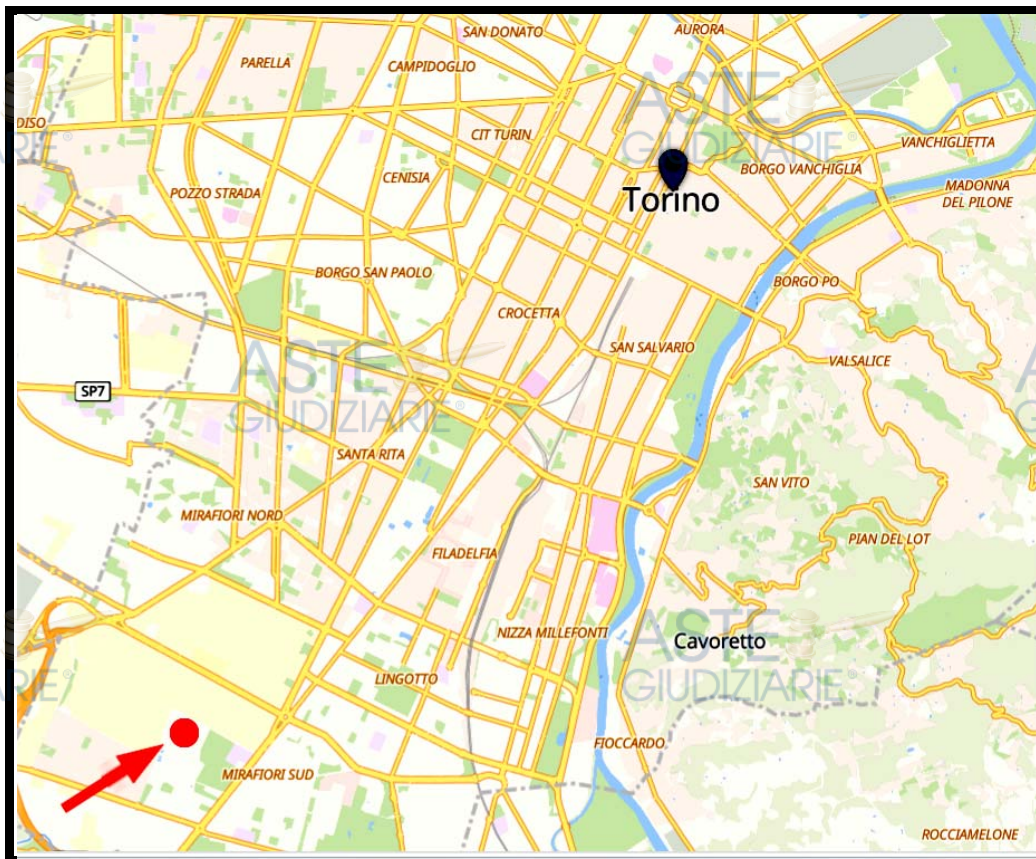
Dall'interrogazione della banca dati della Regione Piemonte, il mappale su cui è posto il fabbricato compendiate l'immobile in oggetto non compare tra i terreni del comune di TORINO gravati da uso civico.

Descrizione dell'immobile per cui è causa

L'immobile oggetto della presente relazione è posto all'interno di un edificio condominiale elevantesi su otto piani F.T. (oltre a piano interrato e piano sottotetto non abitabile) sito nel quartiere denominato "Mirafiori sud", a breve distanza da Via Plava, da Corso Settembrini, da Corso Unione Sovietica e dagli stabilimenti della ex FIAT. I fronti esterni del medesimo presentano finitura prevalentemente in laterizio con fasce marcapiano in cemento e porzioni intonacate intorno ai serramenti delle murature perimetrali. Quanto al tetto del fabbricato, dalle sommarie informazioni reperite dall'amministratore dello stabile, è stato oggetto di un recente intervento nell'ambito del cosiddetto "Sismabonus", il quale ha comportato la sostituzione del manto di copertura e della relativa struttura di sostegno³, al fine di migliorarne il comportamento sismico. L'alloggio in oggetto, che è sito al piano terreno / rialzato (1° F.T.), è caratterizzato da una porta di ingresso di tipo "antiefrazione" che conduce ad un disimpegno di 5 mq circa (il quale ha anche la funzione di "locale filtro" per il servizio igienico descritto successivamente). A destra dell'ingresso, è presente un tinello di 15 mq circa⁴ con adiacente cucinino e balcone verandato posto sul lato del cortile (il medesimo, come l'altro balcone descritto successivamente, è stato protetto con una chiusura scorrevole in ferro di tipo "riducibile").

³ Dalle visure aggiuntive effettuate presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Torino, risulta che in data 24 novembre 2022 (prot. 2022-20-24450) è stata presentata dal Condominio una pratica edilizia tipo "CILA-S" per tale intervento che ha previsto la rimozione e il rifacimento della copertura del fabbricato con una nuova struttura con travi in legno lamellare (con conseguente miglioramento sismico), tavolato, pacchetto isolante e finitura con pannelli coibentati in lamiera preverniciata.

⁴ In tale superficie è inclusa anche quella occupata dall'esistente armadio a muro.



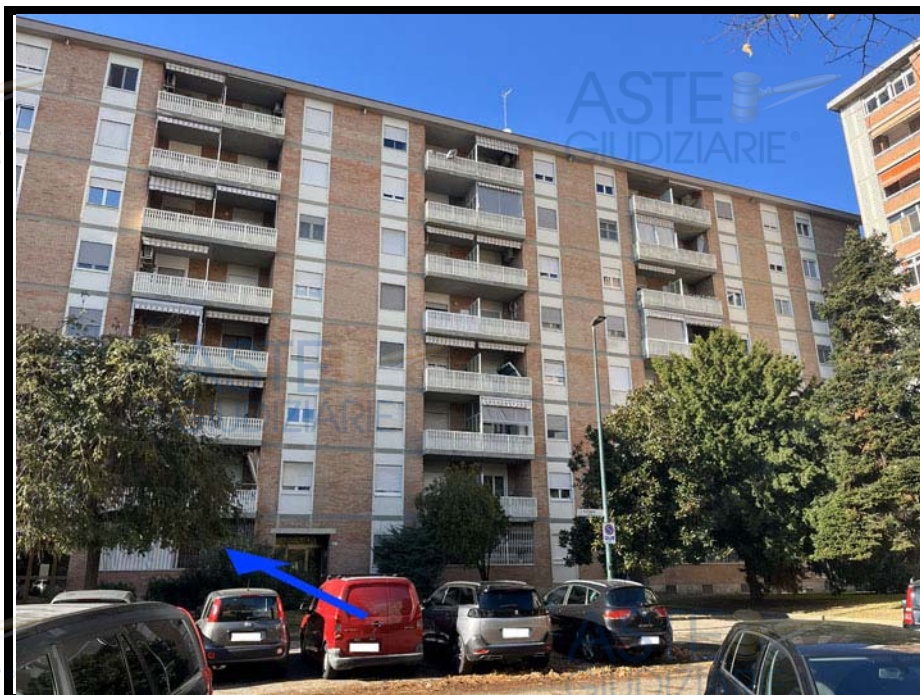
Estratto della mappa della città di Torino e dintorni

**La freccia rossa indica l'area della città in cui è posto lo stabile compendiante l'alloggio in oggetto
(disegno non in scala)**



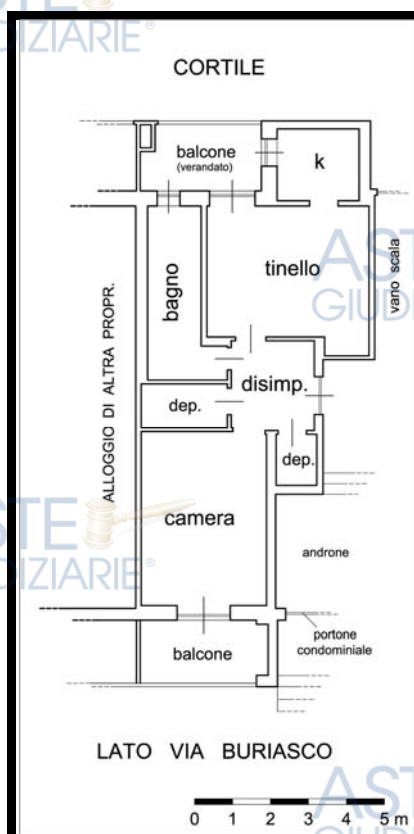
Estratto della mappa della città di Torino

**Con indicazione (freccia rossa) della scala "C" di Via BURIASCO n. 4
da cui si accede all'alloggio in oggetto
(disegno non in scala)**



Fotografia ripresa dal CTU il 30 ottobre 2025

La freccia blu indica l'alloggio oggetto della presente relazione,
il quale è posto al piano terreno / rialzato (1°F.T.)
(Via BURIASCO n. 4 / C)



Planimetria esemplificativa non in scala dell'alloggio oggetto di causa
(redatta dal CTU)

Sul lato della strada, una camera “matrimoniale” di 15 mq circa con adiacente balcone. Oltre a due piccoli sgabuzzini ciechi⁵, è presente un bagno fenestrato con le seguenti dotazioni interne: lavabo (ad appoggio su mobile in laminato), vaso WC con cassetta di scarico acqua di tipo esterno, bidet e vasca da bagno, oltre a termosifone tipo “termoarredo” (con l'alloggiamento per gli asciugamani). Le condizioni manutentive generali sono discrete considerando tuttavia che i serramenti delle murature perimetrali di tale alloggio sono in legno con vetro singolo, con ogni probabilità risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato. Il riscaldamento dello stabile è di tipo centralizzato condominiale (l'amministratore ha riferito che lo stabile è allacciato alla rete del “teleriscaldamento” cittadino) con termosifoni dotati di contabilizzatori di calore. Dalle informazioni reperite presso l'immobile, anche la fornitura dell'acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato.

Stato di possesso dell'immobile

Nel sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 30 ottobre 2025, l'immobile in oggetto era occupato dai comproprietari signori [REDACTED]

[REDACTED]. In tale occasione era presente anche l'Assistente sociale [REDACTED]

[REDACTED] sono in carico ai Servizi Sociali del Comune di Torino, i quali provvedono ad aiutarli con un progetto domiciliare in condivisione con l'ASL della Città di Torino, dal momento che non hanno quasi più contatti con i loro figli. Riferivano altresì che entrambi tali assistiti sono invalidi (più specificatamente, la Sig.ra [REDACTED])

⁵ Uno dei quali, sul progetto a suo tempo assentito dal Comune, costituiva il secondo bagno dell'unità immobiliare.

⁶ Equipe Anziani e Tutele. Dipartimento Servizi Sociali, Socio Sanitari e Abitativi. Divisione Distretti Sociali Ovest – Distretto Sud Ovest – Via De Sanctis n. 12 – Torino. Tel. 011.01128735 – 011.01137311.

invalida civile al 100% con indennità di accompagnamento, valutata non autosufficiente dall'Unità di Valutazione Geriatrica; il Signor [REDACTED] è anch'egli invalido civile al 100%, senza indennità di accompagnamento).

Pratiche edilizie, situazione urbanistica e regolarità edilizia

Dalla consultazione dell'estratto urbanistico reperito dallo scrivente presso il sito internet del Comune di Torino (piattaforma "TorinoFacile") – All. n. 7, risulta che lo stabile compendiante l'immobile in oggetto ricada all'interno dell'Area urbanistica denominata "Residenza R1" ed in zona "Urbana Consolidata Residenziale Mista". Quanto ai titoli abilitativi con cui è stato edificato lo stabile di Via BURIASCO n.ri 4/A, 4/B, 4/C e 4/D, risultano essere stati rilasciati dal Comune di Torino:

- Licenza edilizia n. 2100 del 7 settembre 1964 (la quale è stata rinnovata più volte con licenze n. 487 del 17 marzo 1966, n. 141 dell'11 aprile 1967, n. 751 del 24 maggio 1968 e n. 909 del 4 luglio 1969).
- Licenza edilizia in variante (relativamente ai Lotti 5-6-7-8) n. 712 del 12 maggio 1970.
- Licenza edilizia in variante n. 1654 del 13 dicembre 1971, relativamente a varianti interne e di facciata con formazione di autorimesse interraste.

La licenza di abitazione del fabbricato è la n. 439 rilasciata il 14 settembre 1973.

In relazione alla data di inizio costruzione del fabbricato compendiante l'immobile in oggetto, sebbene nell'infrascritto (All. n. 4) atto di compravendita a rogito notaio VOLPE del 27 giugno 1997 – repertorio numero 57953 sia stato attestato dalla parte venditrice [REDACTED] [REDACTED] (la quale ha venduto l'immobile agli attuali proprietari) che è anteriore al 1° settembre 1967, si rileva che, dalla consultazione della documentazione comunale (più specificatamente, dalla consultazione di quella allegata all'abitabilità / estr. nell'All. n. 9), risulta invece essere posteriore in quanto la data di "inizio dei lavori" è indicata nel giorno 26 giugno 1970. Alla luce di quanto premesso, dalla consultazione della citata documentazione abilitativa comunale, la data

di inizio costruzione del fabbricato compendiante l'alloggio in oggetto risulta essere posteriore al 1° settembre 1967 (coerentemente, la licenza di costruzione originaria, risalente al 1964, risulta rinnovata più volte fino al 4 luglio 1969). In relazione all'alloggio oggetto della presente relazione, la propria distribuzione interna, nella sostanza, corrisponde con quella indicata negli elaborati grafici di variante autorizzati (come già indicato, uno dei due attuali sgabuzzini era stato rappresentato come bagno di servizio nei disegni comunali). Sulla regolarità edilizia dell'esistente veranda (a chiusura del balcone posto sul lato cortile) lo scrivente non può invece riferire in quanto, come da comunicazione della Città di Torino allegata alla presente (All. n. 10), risultano essere irreperibili le due seguenti pratiche edilizie identificate dallo scrivente:

- Pratica di cui al protocollo n. 2018-5-4034 relativa a "Progetto tipo verande" presentato dal Condominio in data 1° marzo 2018.
- Pratica abusiva di cui al protocollo n. 2018-4-5371 del 16 marzo 2018 relativa a "Installazione veranda e grata" [REDACTED]

Certificazione energetica dell'immobile

Non ne è stata reperita alcuna.

Regolamento di condominio / spese condominiali dell'immobile

Il regolamento condominiale risulta essere stato depositato con atto del dottor Roberto BARONE, coadiutore temporaneo del notaio Giovanni Battista PICCO, del 19 giugno 1973 – repertorio numero 49863, registrato a Torino il 3 luglio 1973 al n. 21614. Dalla lettura della documentazione ricevuta dall'amministratore dello stabile (All. n.ri 5-6), si evince che il medesimo faccia parte di un "supercondominio" e sia soggetto all'osservanza della regolamentazione dei rapporti tra gli stabili costruiti dalla [REDACTED] All'Art. 16 del regolamento condominiale, tra le varie cose, è indicato che "... i vari

lotti della casa di civile abitazione potranno essere destinati ad alloggi di civile abitazione, studi professionali, uffici commerciali privati e pubblici". Tra i divieti è indicato che è vietato destinare gli appartamenti ed i locali in genere dell'edificio ad alberghi, pensioni, sanatori, agenzie di pegno, sale da ballo, sedi di circoli ricreativi o di partiti politici, depositi di infiammabili ed esplosivi, industrie rumorose od emananti odori molesti, o di farne uso contrario alla decenza e al buon costume. Vendere cantine a terzi che non siano comproprietari dello stabile,.... Se i comproprietari rivendono la loro proprietà si obbligano di comunicare all'amministratore, per lettera raccomandata, nome, cognome e indirizzo del nuovo compratore, impegnandosi di provvedere a saldare le somme che risultassero a loro carico per tasse, canoni ed ogni altra spesa sopportata dall'amministratore in rapporto alla proprietà venduta. Il nuovo proprietario sarà obbligato al risarcimento di tutte le spese sopportate dall'amministratore e rimaste insolute dal proprietario venditore...".

Quanto alle Tabelle millesimali, il lotto "Gr" ha 7,4 millesimi (colonna "A") e 8,3 millesimi (colonna "B") e 9 millesimi (Colonna "D").

In relazione al "Preventivo Esercizio Ordinario 2025" (dal 1.01.2025 al 31.12.2025), relativamente all'unità immobiliare in oggetto, è indicato un Totale di 863,17 Euro da pagare. In relazione alle spese straordinarie, per la medesima unità immobiliare risultano da corrispondere 1.057,98 Euro da pagarsi in (rif. l'allegata tabella relativa al "Preventivo Esercizio Sismabonus + Opere fuori dal 110% (rate 2024) + Costi vertenza legale").

In relazione al "Preventivo Esercizio Riscaldamento 2024 / 2025", sempre per l'immobile in oggetto, è indicato un importo da pagare di 458,77 Euro.

In relazione al verbale assembleare dello scorso 9 dicembre 2025 (è allegato alla presente e pertanto si rimanda al medesimo per ulteriori informazioni / All. n. 6) ricevuto dall'amministratore dello stabile, si rileva che sia stata indicata l'esistenza di un contenzioso tra il Condominio compendiante l'immobile in oggetto e la ditta [REDACTED] e di una non meglio precisata "Sentenza civile" nella quale, così come indicato in tale verbale, "viene riconosciuto il 110% Sismabonus" e quindi rinuncia all'appello da parte del Condominio in quanto soddisfatto della suddetta

sentenza". A tal riferimento, sono state richiesti dei chiarimenti all'amministratore il quale, successivamente alla trasmissione della relazione peritale alle parti costituite, ha consegnato allo scrivente copia di una recente⁷ Sentenza⁸ del Tribunale di Torino / Sezione Seconda Civile RG n. 9255/2024 (All. n. 6 / pag. 31 e segg.) con cui il Condominio [REDACTED] [REDACTED] è stato condannato a pagare alla [REDACTED] la somma di 120 mila Euro, oltre interessi e spese di lite. A tal riferimento, l'Assemblea ha deciso di pagare tale debito mediante la corresponsione di quattro rate straordinarie (importo complessivo indicato in 131.532,03 Euro), che comprendono anche i costi amministrativi, quelli del Tribunale, quelli legali e quelli tecnici (di cui ai predetti 1.057,98 Euro a carico dell'alloggio oggetto della presente relazione).

Stima del valore dell'immobile

Si è proceduto a calcolare la superficie commerciale dell'immobile in oggetto dagli elaborati grafici reperiti presso i Pubblici Uffici, integrati da alcune misurazioni a campione dei locali effettuate in occasione del sopralluogo. Si precisa che tale superficie commerciale è superiore a quella comunemente definita "calpestabile", dal momento che, in relazione all'alloggio, comprende le murature perimetrali (fino allo spessore massimo di 50 cm) e la quota di un mezzo delle murature rivolte verso l'androne comune / il vano scala e verso il confinante alloggio di altra proprietà. Lo stesso dicasi per la cantina in quanto, nel calcolo della sua superficie, è stata considerata anche la quota di un mezzo delle sue quattro murature perimetrali. In relazione al computo della superficie commerciale complessiva dell'immobile in oggetto, sono stati calcolati 65,7 mq (superficie commerciale dell'immobile), pari a 60,7 mq⁹ + 30% di (5,3 mq + 5,4 mq)¹⁰ +

⁷ Del 5 novembre 2025.

⁸ Derivante da opposizione al Decreto ingiuntivo n. 1716/2024 con cui la [REDACTED] ha chiesto al Condominio compendiate l'immobile in oggetto (Condominio di Via BURIASCO 4 ABCD-6A) il pagamento delle spese non detraibili (oneri finanziari) conseguenti al contratto di appalto stipulato dalle parti nell'ambito dei recenti lavori "Sismabonus" al 110%.

⁹ Relativi all'alloggio.

25% di 7,3 mq¹¹. Per la stima in oggetto, si sono inoltre effettuate alcune ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari e si sono consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate¹² relative alla zona "OMI" in cui è posto l'immobile (trattasi della zona "D6" del comune di Torino denominata "Periferica / Mirafiori Sud"). Dalla loro lettura, si rileva che le quotazioni delle "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale" siano le seguenti: minimo 1.050 Euro/mq - massimo 1.550 Euro/mq.

Per la tipologia di immobile in oggetto, si è ritenuto di assumere un valore base di riferimento di 1.350 Euro al mq di superficie commerciale. In seguito, si è proceduto ad una revisione di tale valore base con riferimento ai seguenti coefficienti di adeguamento:

- Stato occupativo: 1 (immobile occupato da due dei tre comproprietari)
- Condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato: 0,95
- Condizioni di conservazione e manutenzione dell'alloggio in oggetto: 0,95
- Caratteristiche costruttive / regolarità edilizia: 1

Moltiplicando i predetti coefficienti, si ottiene un coefficiente (riduttivo rispetto al predetto valore base al mq poiché inferiore a 1) pari a 0,902.

Da cui: $1.350 \text{ Euro/mq} \times 0,902 = 1.217,70 \text{ Euro/mq}$. Tale importo viene arrotondato a 1.220 Euro/mq (stima del valore per unità di superficie commerciale dell'immobile oggetto di causa).

Da cui: $1.220 \text{ Euro/mq} \times 65,7 \text{ mq} = 80.154,00 \text{ Euro}$. Tale importo viene arrotondato a 80.200,00 Euro.

La stima del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile oggetto di causa è stata pertanto di 80.200,00 Euro (ottantamila duecento Euro).

¹⁰ Relativi ai due balconi (la superficie di quello verandato, stante l'impossibilità di verificarne la regolarità edilizia, è stato prudenzialmente considerata anch'essa al 30% come per l'altro balcone, che non è stato chiuso con una veranda).

¹¹ Relativi alla cantina.

¹² Aggiornate al primo semestre dell'anno 2025.

Comoda divisibilità dell'immobile

Considerate la tipologia e le caratteristiche dell'immobile ed il fatto che ha una superficie piuttosto limitata, si ritiene che NON sia comodamente divisibile.

**Osservazioni delle parti costituite alla relazione di CTU inviata in data
16 gennaio 2026**

Non si sono ricevute osservazioni.

Torino, 6 febbraio 2026

Il C.T.U.

Arch. Alessandro BOCCARDO

