



TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

II SEZIONE CIVILE

GIUDICE **dott.ssa Silvia SEMINI**

PROCEDURA **RG 6236/2025**

PROMOSSA DA

PARTE ATTRICE **PARTE ATTRICE**

avv. Carlotta CASAMORATA e avv. Marina VANDINI

PARTE CONVENUTA 1 **PARTE CONVENUTA 1 --- cf.**

avv. Dario VERSACI

PARTE CONVENUTA 2 **PARTE CONVENUTA 2 --- cf.**

avv. Gaetano PIERMATTEO

INDICE

SCHEDA RIEPILOGATIVA	pag. 03
PREMESSA	pag. 04
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	
UI 1 --- Breve descrizione - Dati catastali - Confini e coerenze	pag. 06
UI 2 --- Breve descrizione - Dati catastali - Confini e coerenze	pag. 08
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONI	pag. 09
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	pag. 09
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1. Domande giudiziali altre trascrizioni	pag. 10
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale	pag. 11
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico	pag. 11
4.1.4. Altre limitazioni d'uso	pag. 11
4.2. Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1. Iscrizioni	pag. 12
4.2.2. Pignoramenti	pag. 12
4.2.3. Altre Trascrizioni	pag. 13
4.2.4. Altre Limitazioni d'Uso	pag. 13
4.2.5. Altri Vincoli ed Obblighi	pag. 13
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 14
6.1.1. Attuale Proprietario e Precedenti Proprietari	
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 16
7.1.1. Pratiche Edilizie	
7.1.2. Situazione Urbanistica	
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	pag. 16
8.1.1. Conformità Edilizia	
8.1.2. Conformità Catastale	
8.1.3. Conformità Urbanistica	
8.1.4. Corrispondenza dati catastali/atto	
INTEGRAZIONI DEL CTU	
Certificazione Energetica	
Ricerca contratti d'affitto	
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI	pag. 19
9.1. Formazione dei lotti	pag. 19
9.2. Sviluppo valutazione	pag. 20
9.3. Criterio di misurazione e calcolo per determinare consistenza	pag. 20
9.4. Osservazioni del mercato immobiliare	pag. 21
9.5. Interviste agli operatori immobiliari	pag. 22
9.6. Sviluppo valutazione	pag. 23
9.7. Valore di mercato (OMV) e valore di vendita giudiziaria (FJV)	pag. 24
9.8. Valore Usufrutto e Nuda Proprietà	pag. 25
10. DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	
10.1. Inquadramento Urbanistico della zona	pag. 26
10.2. Descrizione dettagliata Fabbricato	pag. 28
10.3. Descrizione delle UI oggetto della procedura	pag. 30
10.4. Certificazioni Impianti	pag. 31
11. VERIFICHI SE I BENI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI E, IN CASO POSITIVO, PREDISPONGA IL PROGETTO DI DIVISIONE, CON LA FORMAZIONE DI LOTTI, DETERMINANDO ANCHE GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO	pag. 32

SCHEDA RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE

LOTTO UNICO									
UI 1	ALLOGGIO								
	Ubicazione	Orbassano (TO) via Genova 15							
	Dati catastali	Fg.	Part.	sub	Categ.	Classe	Cons. vani	Sp.Catast	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	20	348	3	A/7	2	7 vani	mq 141	€ 976,10
	Denunce Catast. Mancanti	NESSUNA							
	In capo a	p. CONVENUTA 1 → proprietà 3/4 + Usufrutto 1/4							
		p. CONVENUTA 2 → Nuda proprietà 1/4 quota							
UI 2	POSTO AUTO coperto								
	Ubicazione	Orbassano (TO) via Genova 15							
	Dati catastali	Fg.	Part.	sub	Categ.	Classe	Cons. vani	Sp.Catast	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	20	348		C/6	3	mq 15	mq 18	€ 84,44
	Denunce Catast. Mancanti	NESSUNA							
	In capo a	p. CONVENUTA 1 → proprietà 3/4 + Usufrutto 1/4							
		p. CONVENUTA 2 → Nuda proprietà 1/4 quota							
FORMALITÀ riferite a UI 1 e UI 2									
	Proprietà	p. CONVENUTA 1 → proprietà 3/4 + Usufrutto 1/4							
		p. CONVENUTA 2 → Nuda proprietà 1/4 quota							
	Stato di Occupazione	Utilizzato come Residenza da p. CONVENUTA 1 + p. CONVENUTA 2 e famiglia							
	ISCRIZIONI	nessuna							
	TRASCRIZIONI	Domanda Giudiziaria Trascritto	Sentenza per Dichiarazione nullità Atti in data 23/09/2011 RG 38682 e RP 24969						
		Domanda Giudiziaria Trascritto	Sentenza per Revoca nullità Atti in data 23/09/2011 RG 38683 e RP 24970						
		Atto Giudiziario Trascritto contro	Pignoramento Immobiliare in data 13/07/2018 RG 29616 e RP 20659 p. Convenuta 2 per Nuda proprietà 1/4 quota						
		Atto Giudiziario Trascritto contro	Pignoramento Immobiliare in data 05/09/2024 RG 37136 e RP 28135 p. Convenuta 1 per Nuda proprietà 1/4 quota						
		Domanda Giudiziaria Trascritto	Divisione in data 28/04/2025 RG 18055 e RP 13505						
	Altre TRASCRIZIONI	Atto Trascritto	Denuncia di Successione in data 14/03/2005 RG 12278 e RP 8172						
		Atto Notarile Pubblico Trascritto	Donazione Accettata in data 06/10/2006 RG 50530 e RP 30933						
CONFORMITÀ EDILIZIA e CATASTALE - UI 1 e UI 2									
	Regolamento Condominio	NON È COSTITUITO IN CONDOMINIO							
	Regolarità edilizia	UI 1 – non presenta difformità				UI 2 – presenta difformità regolarizzabili			
	Regolarità Catastale	UI 1 – non presenta difformità				UI 2 – non presenta lievi difformità			
	Certificazione Energetica	UI 1 – non presente				UI 2 – non necessaria			
VALORE PROPRIETÀ - UI 1 e UI 2									
	Valore Mercato	€ 215.843,00 (euro duecentoquindimilaottocentoquarantatre/00)							
		€ 163.900,00 (euro centosessantatremilanovecento/00) Osservazione 1 pag. 34							
	Valore Vendita Giudiziaria	€ 167.000,00 (euro centosessantasettemilanovecento/00)							

La sottoscritta **arch. Maria Cristina MILANESE**, libera professionista, con Studio in Torino (TO), via **G. Barbaroux 44/E**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino ed all'Albo dei Periti C.T.U. presso il Tribunale di Torino, **nominata CTU** nel Procedimento in premessa, come da mandato conferitole il **11/06/2025** dall'Ill.mo Giudice, accettava l'incarico con giuramento telematico in data **12/06/2025** e il seguente QUESITO PERITALE trasmesso con l'Ordinanza di Nomina

“L'ESPERTO, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., ACQUISITO IL TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE, TENUTO CONTO DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C., SVOLTE ULTERIORI RICERCHE NEL CASO IN CUI GLI ELEMENTI DA ESSI FORNITI APPAIANO INCOMPLETI, CON ESPRESSA AUTORIZZAZIONE AD ACQUISIRE, ANCHE PRESSO PUBBLICI UFFICI, TUTTI I DOCUMENTI NECESSARI AL RIGUARDO:

- 1) IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI E PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI;
- 2) FORNISCA UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI;
- 3) ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DELL'ART. 173 BIS CO. 1 N. 3 DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO, SE OCCUPATI DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO E, IN OGNI CASO, LE GENERALITÀ DELL'OCCUPANTE, NON DEFINENDO COME 'LIBERO' L'IMMOBILE UTILIZZATO COME ABITAZIONE DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI;
- 4) INDICHI L'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI NN. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI PIGNORATI O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARzialmente, SPECIFICHI CHE LE CANCELLAZIONI SARANNO EFFETTUATE A CURA DELLA PROCEDURA MA CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO;
- 5) VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.;
- 6) INDICHI I PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHÉ TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDDETTO VENTENNIO;
- 7) INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO;

- 8) VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7; DICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO DOTATI DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- 9) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C.;
- 10) DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE, QUESTE ULTIME DA DEPOSITARE IN FORMATO .JPEG;
- 11) VERIFICHI SE I BENI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI E, IN CASO POSITIVO, PREDISPONGA IL PROGETTO DI DIVISIONE, CON LA FORMAZIONE DI LOTTI, DETERMI

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Notarile** a firma della dott.ssa **Maria LANDOLFO, Notaio in Napoli**, presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione della Domanda Giudiziale di Divisione** trascritta presso la Conservatoria dei RR II di **Torino 2** in data **28/04/2025** ai num. **RG 180555 e RP 13505**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- reperiva la Certificazione Notarile presente nel Fascicolo e la Nota di trascrizione dell'**Atto di Donazione** (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** presenti nel fascicolo e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7)

Da ciò il quesito

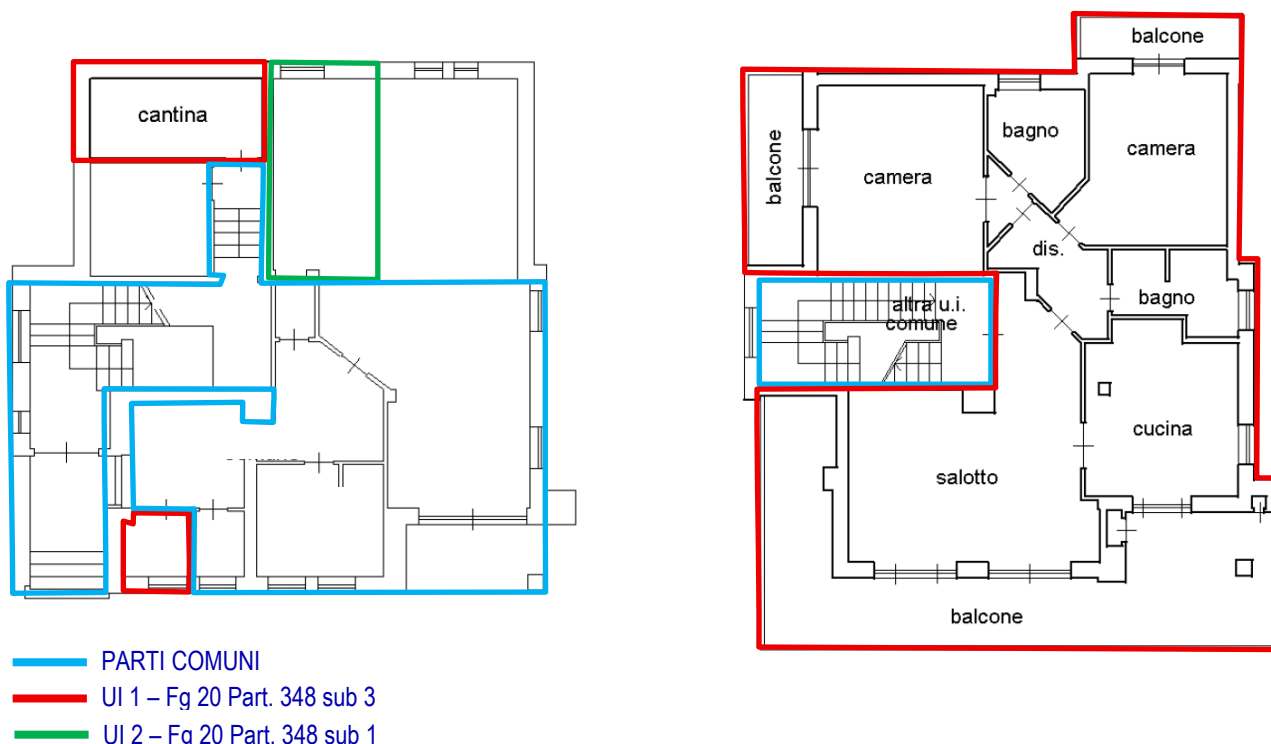
0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

Gli immobili oggetto del procedimento insistenti sullo stesso lotto di terreno e appartenenti allo stesso Fabbricato risultano essere:

UI 1 Appartamento con Cantina Pertinenziale in Orbassano (TO) via Genova 15;

UI 2 Posto Auto con accesso dal passo carraio posto in Orbassano (TO) via Genova 15

Le ricerche saranno eseguite per entrambe le UI e i riferimenti saranno i medesimi, visto che fanno parte dello stesso fabbricato e sarà espresso un valore per la formazione di un LOTTO UNICO.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

UI 1 Appartamento con Cantina pertinenziale in Orbassano (TO) via Genova 15

per la quota di →	3/4 di PIENA PROPRIETÀ –	- Parte Convenuta 1 -
per la quota di →	1/4 di NUDA PROPRIETÀ –	- Parte Convenuta 1 -
per la quota di →	1/4 di USUFRUTTO –	- Parte Convenuta 2 -

Il Fabbricato in **Orbassano (TO)** via Genova 15, comprendente la U.I. oggetto della procedura, è localizzato nella zona periferica, posta a Sud, rispetto il centro abitato.

Il lotto su cui insiste il Fabbricato è di forma regolare ed ha ingresso da strada, con un passo carrabile e uno pedonale, circonda il Fabbricato un giardino in comune tra i due appartamenti.

L'alloggio è posto al piano Primo (2°pft) ed è composto da ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e due bagni. Al p. Terra (1°pft) insistono la Lavanderia, il Locale Caldaia e l'armadio dei Contatori.

La U.I. è dotata di Locale Cantina, posta al p. Seminterrato e raggiungibile con scala in comune con l'alloggio soprastante.

Catasto Fabbricati

(VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale: **in Orbassano (TO) via Genova 15 - Piano T-S1**

ALLOGGIO Foglio **20** Particella **348** sub **3** Zona Censuaria -, Categoria **A/7**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**, Sup. Catastale **141 mq Totale - escluse aree scoperte:131 mq**, Rendita **976,10 Euro**

in capo a ● - Parte Convenuta 1 -
nata a c.f.

per la quota **1/4 di Nuda Proprietà**
● - Parte Convenuta 1 -
nata a c.f.

per la quota **3/4 di piena Proprietà**
● - Parte Convenuta 2 -
nata a c.f.

per la quota **1/4 di Usufrutto**

Coerenze:

ALLOGGIO NORD - OVEST -> affaccio su giardino verso via Genova;
NORD - EST -> affaccio su giardino;
SUD - EST -> affaccio su giardino;
SUD - OVEST -> affaccio su giardino;

CANTINA NORD - OVEST -> altra UI e corridoio comune;
NORD - EST -> terrapieno;
SUD - EST -> terrapieno;
SUD - OVEST -> altra UI e corridoio comune

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- VARIAZIONE del 12/05/2019 Pratica n. TO0107032 in atti dal 13/05/2019 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34041.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/11/2006 Pratica n. TO0481442 in atti dal 5/11/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 187700.1/2006)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 21/11/1986 in atti dal 10/11/1995 VAR. SPAZI INTERNI NOTIFICA N.4896/95/COLL (n.

6140/1986)

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/11/1986 in atti dal 04/09/1987 (n. 6140/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

UI 2 Posto Auto in Orbassano (TO) via Genova 15

per la quota di →	1/4 di USUFRUTTO –	- Parte Convenuta 2
per la quota di →	1/4 di NUDA PROPRIETÀ –	- Parte Convenuta 1
per la quota di →	3/4 di PIENA PROPRIETÀ –	- Parte Convenuta 1

Il Posto Auto è posto al piano Terra (1°pft) ed è composto da un unico spazio, non suddiviso da pareti, il cui accesso avviene da un portone in comune un'altra proprietà.

Catasto Fabbricati

(VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale: **in Orbassano (TO) via Genova 15 - Piano T-S1**

Posto AUTO Foglio **20** Particella **348** sub **1** Zona Censuaria -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **15 mq**, Sup. Catastale **18 mq**, Rendita **84,44** Euro

in capo a • - Parte Convenuta 1 -

nata a c.f.

per la quota **1/4 di Nuda Proprietà**

• - Parte Convenuta 1 -

nata a c.f.

per la quota **3/4 di piena Proprietà**

• - Parte Convenuta 2 -

nata a c.f.

per la quota **1/4 di Usufrutto**

Coerenze:

Posto AUTO NORD - OVEST -> spazio comune;
NORD - EST -> altra UI;
SUD - EST -> affaccio su giardino;
SUD - OVEST -> altra UI

NB 2 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

TABELLA DI RIEPILOGO VALUTAZIONE

UI 1	Appartamento con Cantina pertinenziale in Orbassano (TO) via Genova 15	
	Consistenza commerciale complessiva unità principali	m² 141,00
	Consistenza commerciale complessiva accessori	m² -----
UI 2	Posto AUTO in Orbassano (TO) via Genova 15	
	Consistenza commerciale complessiva unità principali	m² 18,00
	Consistenza commerciale complessiva accessori	m² -----
LOTTO UNICO		
	Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 215.843,00
	Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 163.900,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il giorno **17/07/2025**, dopo aver richiesto il Certificato di Residenza delle p. Convenute (VEDI ALLEGATO 8) e concordato telefonicamente orario di visita, il CTU eseguiva il sopralluogo degli immobili, come segue:

UI 1 Appartamento con Cantina Pertinenziale in Orbassano (TO) via Genova 15;

UI 2 Box Auto con accesso dal passo carraio posto in Orbassano (TO) via Genova 15

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte.

Inoltre la **UI 1**, durante il sopralluogo, risultava utilizzata dal **p. Convenuta 1 e 2**, come proprio domicilio di Residenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(VEDI ALLEGATO 5)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RG 6236/2025** è inerente alla Domanda di Divisione Giudiziale trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Torino 2 in data **28/04/2025** ai num. **RG 18055 e RP 13505**, presentata a seguito del Pignoramento Immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Torino 2 in data **05/09/2024** ai num. **RG 37136 e RP**

28135, che colpisce la proprietà della sola p. Convenuta 2 per il diritto di Proprietà la quota di 1/4 e per il diritto di Nuda Proprietà la quota di 1/4 delle U.I. (Abitazione e Posto Auto) in **Orbassano (TO) via Genova** in capo a -Parte Convenuta 1- e -Parte Convenuta 2-

Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **05/09/2004** al **05/09/2024** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 1 e 5)

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche)
 - Tassa Ipotecaria** € 35,00
- IPOTECHE VOLONTARIE (se erogate da finanziarie, privati o altro)
- IPOTECA GIUDIZIALE
- IPOTECA LEGALE
 - Imposta ipotecaria** pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00
 - Imposta Bollo** € 59,00
 - Tassa Ipotecaria** € 35,00
- TRASCRIZIONE
 - Imposta Ipotecaria** € 200,00
 - Imposta Bollo** € 59,00
 - Tassa Ipotecaria** € 35,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI

Domanda Giudiziaria

derivante da **Sentenza** del Tribunale di Torino in data **06/09/2011 Rep. 5406/2011**, per **Dichiarazione di Nullità di Atti**, trascritta il **23/09/2011** presso la Conservatoria dei RR II di **Torino 2** ai nn. **RG 38682** e **RP 24969**, a favore di **AAA**
contro -Parte Convenuta 1- e -Parte Convenuta 2-

La formalità è riferita agli immobili in **Orbassano (TO) via Genova 15** identificate al NCEU con

UI 1 Fg. **20** Part.**348** Sub **3** Cat. **A/7**

UI 2 Fg. **20** Part.**348** Sub **1** Cat. **C/6**

Si riporta integralmente quanto presente nel quadro D della suindicata nota viene riportato:

CONCLUSIONI:

IN VIA PRINCIPALE: **DICHIARARE LA INOPPONIBILITA' E/O INEFFICACIA E/O NULLITA' PERCHE' SIMULATA AI SENSI DEGLI ART.1414 SS C.C. DELLA DONAZIONE DI CUI ALL'ATTO PUBBLICO N.52471/16633 STIPULATO DAL NOTAIO FERDINANDO MERZARI IN DATA 22/9/2006 TRA LA SIGNORA *Parte Convenuta 2* E LA SIGNORA *Parte Convenuta 1* AVENTE AD OGGETTO 1/4 DELLA PIENA PROPRIETA' ED 1/4 DELLA NUDA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI** SITI NEL COMUNE DI ORBASSANO MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B –

IN VIA SUBORDINATA, REVOCARE EX ART.2901 SS C.C. POICHE' IN FRODE ALLE RAGIONI CREDITORIE DELL'ESPONENTE, E PER L'EFFETTO **DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DI PARTE ATTRICE LA DONAZIONE** DI CUI ALL'ATTO PUBBLICO N.52471/16633 STIPULATO DAL NOTAIO FERDINANDO MERZARI IN DATA 22/9/2006 TRA LA SIGNORA *Parte Convenuta 2* E LA SIGNORA *Parte Convenuta 1*, **AVENTE AD OGGETTO 1/4 DELLA PIENA PROPRIETA' ED 1/4 DELLA NUDA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI** SITI NEL COMUNE DI ORBASSANO MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B. –

CON ESPRESSA DICHIARAZIONE CHE LA DOMANDA GIUDIZIALE SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE, ATTINENZE, DIPENDENZE, DIRITTI ED ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B.

Domanda Giudiziaria

derivante da **Sentenza** del Tribunale di Torino in data **06/09/2011 Rep. 5406/2011**, per **Revoca Atti soggetti a Trascrizione**, trascritta il **23/09/2011** presso la Conservatoria dei RR II di **Torino 2** ai nn. **RG 38683** e **RP 24970**, a favore di **AAA**,
contro **-Parte Convenuta 1- e -Parte Con-venuta 2-**

La formalità è riferita agli immobili in **Orbassano (TO) via Genova 15** identificate al NCEU con

UI 1 Fg. **20** Part.**348** Sub **3** Cat. **A/7**

UI 2 Fg. **20** Part.**348** Sub **1** Cat. **C/6**

Anche questa Nota presenta le stesse indicazioni nel **quadro D** della **Domanda Giudiziale precedente**.

Domanda Giudiziaria

derivante da **Domanda di Divisione** presentata al Tribunale di Torino in data **25/03/2025 Rep. 3123**, trascritta il **28/04/2025** presso la Conservatoria dei RR II di **Torino 2** ai nn. **RG 18055** e **RP 13505**, a favore e contro di

-Parte Convenuta 1-

e
-Parte Convenuta 2-

La formalità è riferita agli immobili in **Orbassano (TO) via Genova 15** identificate al NCEU con

UI 1 Fg. **20** Part.**348** Sub **3** Cat. **A/7**

UI 2 Fg. **20** Part.**348** Sub **1** Cat. **C/6**

4.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE **Nessuna**

4.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO **Nessuno**

4.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO **Nessuno**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.2.1. ISCRIZIONI **Nessuno**

4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

Pignoramento Immobiliare

del **14/06/2018 Rep. 13046**, trascritto il **13/07/2018** presso la Conservatoria dei RR.II. di **Torino 2** ai nn. **RG 29616** e **RP 20659**, a favore di **BBB**, contro
-p. Convenuta 2-

La formalità è riferita a **per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4**

per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/4

degli immobili in **in Orbassano (TO) via Genova 15** identificate al NCEU con

UI 1 Fg. **20** Part.**348** Sub **3** Cat. **A/7**

UI 2 Fg. **20** Part.**348** Sub **1** Cat. **C/6**

Pignoramento Immobiliare

del **24/07/2024 Rep. 18878**, trascritto il **05/09/2024** presso la Conservatoria dei RR.II. di **Torino 2** ai nn. **RG 37136** e **RP 28135**, a favore di **-p. Attrice-**,
contro **-p. Convenuta 1-**

La formalità è riferita a **per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4**

per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/4

degli immobili in **in Orbassano (TO) via Genova 15** identificate al NCEU con

UI 1 Fg. **20** Part.**348** Sub **3** Cat. **A/7**

UI 2 Fg. **20** Part.**348** Sub **1** Cat. **C/6**

4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI

Atto Notarile Pubblico

derivante da **Atto di Donazione**, stipulato in data **22/09/2006** a firma del dott. **Ferdinando MER-ZARI** Notaio in Torino (TO), **Rep. 52471/16633**, trascritto il **06/10/2006** presso la Conservatoria dei RR.II. di **Torino 2** ai nn. **RG 50530** e **RP 30933**, a favore di -Parte Convenuta 1-
e -Parte Convenuta 2-

La formalità è riferita a **per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4**
per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/4
degli immobili in **in Orbassano (TO) via Genova 15** identificate al NCEU con
UI 1 Fg. **20** Part.**348** Sub **3** Cat. **A/7**
UI 2 Fg. **20** Part.**348** Sub **1** Cat. **C/6**
Annotazione presentata il **17/10/2011** Servizio di P.I. di **TORINO 2** ai nn. **RG 41893** e **RP 6733** per **Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale**
Annotazione presentata il **24/10/2011** Servizio di P.I. di **TORINO 2** ai nn. **RG 42920** e **RP 6862** per **Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale**
Annotazione presentata il **11/07/2014** Servizio di P.I. di **TORINO 2** ai nn. **RG 23023** e **RP 2567** per **Inefficacia Totale**

Atto per Causa Morte

Successione, trascritta il **14/03/2005** presso la Conservatoria dei RR II di **Torino 2** ai nn. **12278/8172**

contro **CCC** ★23/04/1937+ 24/04/1974
La formalità è riferita a **per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2**
degli immobili in **in Orbassano (TO) via Genova 15** identificate al NCEU con
UI 1 Fg. **20** Part.**348** Sub **3** Cat. **A/7**
UI 2 Fg. **20** Part.**348** Sub **1** Cat. **C/6**
a favore di -p. Convenuta 1-
per il diritto di **Usufrutto** per la **quota di 1/2**
-p. Convenuta 2-
per il diritto di **Nuda Proprietà** per la **quota di 1/2**

4.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

4.2.5. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite

✓ **non sono palese** un Vincolo di Natura Condominiale;

- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

~~L'immobile non è costituito in Condominio~~ - [Osservazione 1 pag. 34](#)

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio v. Genova 5, Orbassano**, attraverso il suo avvocato, ha segnalato nelle Osservazioni, pervenute entro i termini fissati e integrate successivamente, documenti che attestano la creazione del Condominio e la Situazione Contabile, fornendo risposta alle richieste telefoniche del CTU (VEDI ALLEGATO A-Osservazioni di P. Convenuta 2).

Dai documenti ricevuti emergono le spese di

	IMPORTO	P. CONVENUTA 1 millesimi 420,18	DDD millesimi 579,82
o Gestione Ordinaria 2024			
oneri amministratore	€ 50,00	€ 21,01	€ 28,99
spese acqua	€ 1.000,00	€ 420,18	€ 579,82
spese luce	€ 300,00	€ 126,05	€ 173,95
spese assicurazione	€ 900,00	€ 378,16	€ 521,84
spese pulizia	€ 600,00	€ 252,11	€ 347,89
spese spurgo pozzi	€ 500,00	€ 210,09	€ 289,91
spese giardino	€ 500,00	€ 210,09	€ 289,91
spese manutenzioni varie	€ 650,00	€ 273,12	€ 376,88
	€ 4.500,00	€ 1.890,81	€ 2.609,19

Non vi sono indicazioni in merito alla Gestione 2025.

Dagli Estratti Conti del conto corrente condominiale ricevuti emerge

- o **Bonifico** dal Conto condominiale per installazione MONTASCALE pari ad € 5.000,00 eseguito in data 02/04/2024

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(VEDI ALLEGATO 1 e 5)

Dal **Certificato Notarile** a firma della dott.ssa **Maria LANDOLFO, Notaio in Napoli**, presente nel fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di **Torino 2** le UI oggetto della procedura in **Orbassano (TO) via Genova 15** identificate al NCEU con

UI 1 Fg. 20 Part.348 Sub 3 Cat. A/7

UI 2 Fg. 20 Part.348 Sub 1 Cat. C/6

alla data della presente Relazione, risultano di proprietà di:

- -p. Convenuta 1-
- -p. Convenuta 2-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO e PRECEDENTI PROPRIETARI

- -p. Convenuta 2- (dal 22/09/2006 ad oggi)
nata a c.f.
- -p. Convenuta 1- (dal 22/09/2006 ad oggi)
nata a c.f.

in forza di

Accettazione Tacita di Eredità nascente da **Atto di Donazione**, stipulato in data **22/09/2006** a firma del dott. **Ferdinando MERZARI** Notaio in Torino (TO), **Rep. 52471/16633**, trascritta il **03/09/2018** presso la Conservatoria dei RR II di **Torino 2** ai nn. **RG 36520** e **RP 25485**

contro **CCC** ★23/04/1937† 24/04/1974

per il diritto di **Proprietà** per la **quota di 1/4**

per il diritto di **Nuda Proprietà** per la **quota di 1/4**

Il titolo è riferito alle UI in **Orbassano (TO) via Genova 15** identificate al NCEU con

UI 1 Fg. 20 Part.348 Sub 3 Cat. A/7

UI 2 Fg. 20 Part.348 Sub 1 Cat. C/6

Si riporta integralmente quanto presente nel quadro D della suindicata nota viene riportato:

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ IN MORTE DEL CCC** E
DECEDUTO IN ORBASSANO (TO) IN DATA 24/04/1974 DA PARTE DELLA FIGLIA **Parte Convenuta 2**, NASCENTE DA **ATTO DI DONAZIONE** ROGATO DAL NOTAIO MERZARI FERDINANDO DA TORINO (TO) IN DATA 22/09/2006 REP. N. 52471/16633 TRASCRITTO IN DATA 06/10/2006 AI NN. 50530/30933. TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 06/10/2006 AI NN. 50530/30933, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA **TUTTI I BENI DI COMPEN-**

DIO DELL'EREDITÀ. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO.

- -p. Convenuta 1- (dal 09/04/1967 al 22/09/2006)

nata a c.f.

in forza di

Atto di DIVISIONE, stipulato in data **03/08/1967** a firma del Notaio **Giorgio PEROTTI**, **Rep.2407** trascritto il **18/08/1967** presso la Conservatoria dei RR II di **Torino 3** ai nn. **32399/23955**

a favore

-p. Convenuta 1-

CCC

nato a

contro

EEE

nato a

FFF

nata a

La formalità è riferita a **per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2**

degli immobili in **Orbassano (TO) via Genova 15** senza indicazioni catastali

Atto di Compravendita Terreno, stipulato in data **09/04/1967** a firma del Notaio **Luigi BAL-LARIO**, trascritto il **08/05/1967** presso la Conservatoria dei RR II di **Torino 3** ai nn. **18473/13651**

a favore

-p. Convenuta 1-

CCC

nato a

EEE

nato a

FFF

nata a

contro

GGG

Il titolo è riferito al **Terreno** in **Orbassano** identificato al CT **Fg. 20 Part.32/B** di **are 7,22**

ATTO ANTE XX

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

(VEDI ALLEGATO 7)

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici sono state richieste le seguenti pratiche:

- **Concessione Edilizia n. 2395/1967** intestata a **ZZZ**
- **ABITABILITA' n. 604/1971**
- **CONDONO 47/825 N.574/C** intestato a **XXX** - non inerente alla UI oggetto della procedura

- DIA N. 158/2006 intesta a YYY

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile ~~condominiale~~ entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

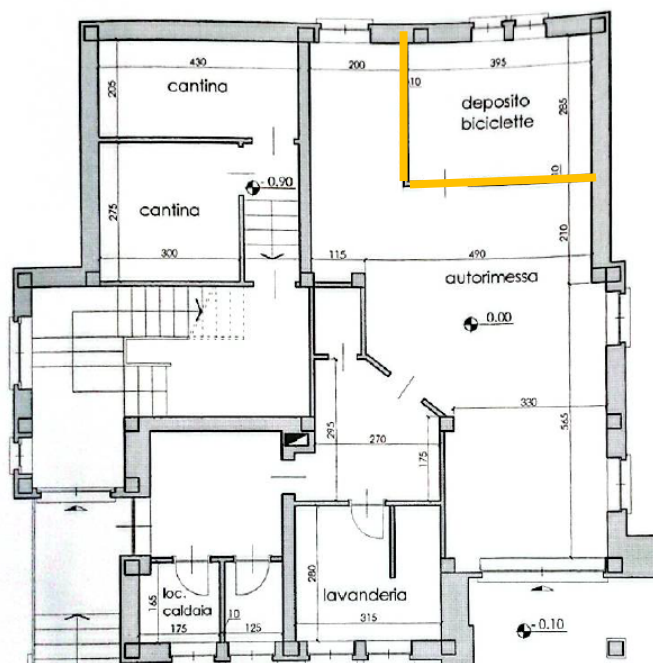
PRESENTA LIEVI DIFFORMITÀ

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

UI 1 l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **È CORRISPONDENTE**

UI 2 l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **NON È CORRISPONDENTE**, in quanto:

- i Tramezzi che nella **DIA N. 158/2006** distinguevano il locale al p. Interrato identificato con 'Deposito biciclette' sono stati demoliti.



STRALCIO PLANIMETRIA DIA N. 158/2006 - Piano Terra--- --- UI 2 (sub 1)

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, riferite alla sola **UI 2**, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con la demolizione della parete divisoria per realizzazione della seconda camera da letto.

Si segnala che, la disposizione del posto Auto coperto, così come visionato, pur non rientrando nell'obbligo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) dei Vigili del Fuoco, dettate dal Decreto Ministeriale 1 febbraio 1986 ("Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili") e, in generale, dal Testo Unico sulla Sicurezza (D.Lgs. 81/2008), è consigliabile adottare degli accorgimenti per la sicurezza, in particolare:

1. **Requisiti strutturali e resistenza al fuoco**, in quanto l'autorimessa deve essere separata dagli altri locali dell'edificio (abitazioni, cantine, vani scala, ascensori) tramite strutture (muri, solai) che garantiscano una determinata resistenza al fuoco (REI), con porte tagliafuoco (REI), generalmente REI 60, e dotate di dispositivo di auto chiusura;
2. **Ventilazione naturale o forzata**, in quanto l'autorimessa deve essere dotata di un sistema che garantisca l'allontanamento dei gas di scarico (monossido di carbonio, idrocarburi incombusti) attraverso aperture (griglie, finestre) di dimensioni definite da normativa in base ai metri cubi dell'autorimessa;
3. **L'Impianto elettrico** deve essere realizzato a regola d'arte e certificato (Dichiarazione di Conformità - DiCo) da un installatore abilitato;
4. **Impianto antincendio**, consigliabile avvalersi di estintori in posizioni facilmente accessibili e segnalate, con cartelli ben visibili. Gli estintori devono essere verificati e mantenuti regolarmente.

Questi adeguamenti sono i minimi indispensabili da apportare per garantire la sicurezza dell'edificio e dei suoi abitanti.

In particolare, le **Irregolarità Edilizie** riscontrate durante il sopralluogo, comportano la redazione di una **CILA** ai sensi dell'art. 6bis della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con relativa Sanzione Pecuniaria, oltre ai relativi Diritti di presentazione.

A questi si dovranno sommare

- ✓ i Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista abilitato, vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso;
- ✓ il rilascio delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas, a firma di un professionista abilitato, vengono indicati orientativamente;

- ✓ le opere di demolizione e ripristino dello stato originale, che non vengono indicate

Costi di Regolarizzazione

✓ UI 2	Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato	€ 1.500,00 (escl. cassa e iva)
✓ UI 2	Diritti di presentazione Pratiche Edilizie: CILA	€ 57,10
✓ UI 2	Sanzioni	€ 1.000,00
✓ UI 2	Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas	€ ----- (escl. iva)

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

NESSUNA DIFFORMITÀ

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti e con riferimento alla

UI 1 l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **È CORRISPONDENTE**

UI 2 l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **È CORRISPONDENTE** e rappresenta la situazione prima della demolizione descritta nel capitolo Conformità Edilizia

Costi di Regolarizzazione

✓	Diritti di presentazione Pratica catastale	€ -----
✓	Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato	€ ----- (escl. cassa e iva)

Pertanto, entrambi gli immobili risultano **Conformi Planimetricamente**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

NESSUNA DIFFORMITÀ

INTEGRAZIONE DEL CTU

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

NON È PRESENTE l'Attestato di Prestazione Energetica

RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

(VEDI ALLEGATO 6)

Il CTU ha fatto richiesta di copia di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento

a nome dei Convenuti, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **23/07/2025** e protocollato in data 23-07-2025 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 143703**

In data **30/07/2025** la CTU riceveva risposta via PEC, nella quale il funzionario di riferimento dell'Ufficio Territoriale di Torino 1, affermava che in capo alle p. Convenute

**NON RISULTANO REGISTRATI CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO
IN QUALITÀ DI DANTE CAUSA**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

9.1. FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la valutazione e successiva vendita si propone un

LOTTO UNICO costituito da

UI 1 posta al p. Primo in **ORBASSANO (TO) via Genova 15**, composta da:

Piano Primo	Alloggio
Piano Terra	Lavanderia e Locale Caldaia e Armadio Contatori
Piano Seminterrato	Cantina

UI 2 posta al p. Terra in **ORBASSANO (TO) via Genova 15**, composta da:

Posto Auto in spazio comune

9.2. SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**) - Standard Internazionali di Valutazione.

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a **5-7%**.

Nel nostro caso sono stati considerati **3 immobili**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**. Gli immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento.

IL CTU precisa che, nelle Relazioni Stima inerenti procedure immobiliari, normalmente si verificano i dati di stima tenendo in riferimento le tabelle semestrali dell'O.M.I., messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e i Valori riscontrati nei maggiori Borsini Immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP ...).

9.3. CRITERIO DI MISURAZIONE e DETERMINAZIONE CONSISTENZA

Principio adottato	D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, All.C --- metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria
Consistenza Reale	Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
Superficie Commerciale	somma della sup. vani principali, degli accessori diretti, e della sup. omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo --- Manuale Banca Dati Quotazioni OMI AdE All.5
Consistenza Commerciale	UNI EN 15733:2011

	Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
UI 1	Vani Principali p1	127,00	x 100 %	= 127,00
	Balconi fino a 25 mq	24,07	x 30 %	= 7,22
	Balconi mq eccedenti	25,00	x 10 %	= 2,50
	Pertinenza - CANTINA	12,00	x 25 %	= 3,00
UI 2	Posta Auto coperto	18,00	x 50 %	= 9,00
	Arrotondamento +/-			= +0.28
Totale UI 1+UI 2				149,00

9.4. OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	24/07/2025
Descrizione: Alloggio in casa indip	Indirizzo: v G. Verdi, Gerbole-Zucche 16, VOLVERA (TO)
Superfici principali e secondarie:	mq 170
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 289.000,00 pari a €/mq 1.700,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo/Prezzo richiesto: € 260.100,00 pari a €/mq 1.530,00

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2025

Descrizione: Alloggio in casa indip Indirizzo: v. Rivalta 10 BRUINO (TO)

Superfici principali e secondarie: mq 130

Prezzo/Prezzo richiesto: € 159.000,00 pari a €/mq 1.223,08

Sconto trattativa: 10%

Prezzo/Prezzo richiesto: € 143.100,00 pari a €/mq 1.100,77

COMPARATIVO 3 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2025

Descrizione: Alloggio in casa indip. Indirizzo: strada vecchia di Orbassano VOLVERA (TO)

Superfici principali e secondarie: mq 149

Prezzo/Prezzo richiesto: € 205.000,00 pari a €/mq 1.413,79

Sconto trattativa: 10%

Prezzo/Prezzo richiesto: € 184.500,00 pari a €/mq 1.238,26

9.5. INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (1 sem. fino a 30/06/2024)

Comune	ORBASSANO (TO)		
Fascia/zona	Semicentrale/v. Castellazzo	Cod. zona:	C1
Tipologia	ABITAZIONI CIVILE	Destinazione	Residenziale
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 1.100,00	Valore massimo	€/mq 1.650,00
Tipologia	BOX AUTO		Destinazione
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 660,00	Valore massimo	€/mq 990,00

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (2 sem. fino a 31/12/2024)

Comune	ORBASSANO (TO)		
Fascia/zona	Semicentrale/v. Castellazzo	Cod. zona:	C1
Tipologia	ABITAZIONI CIVILE	Destinazione	Residenziale
Stato Manutenzione	NORMALE		

Valore minimo	€/mq 1.050,00	Valore massimo	€/mq 1.600,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 660,00	Valore massimo	€/mq 990,00
FIAIP			
Comune	ORBASSANO (TO)		
Tipologia	ABITAZIONE	Destinazione	Residenziale
Stato Manutenzione	IN BUONO STATO ABITABILI		
Valore minimo	€/mq 1.000,00	Valore massimo	€/mq 1.500,00
Stato Manutenzione	RISTRUTTURATI		
Valore minimo	€/mq 1.700,00	Valore massimo	€/mq 1.900,00
Tipologia	POSTI AUTO coperti		
Valore minimo	€/mq 5.000,00	Valore massimo	€/mq 7.000,00

9.6. SVILUPPO VALUTAZIONE

TABELLA DEI DATI				
PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	v. G. Verdi Gerbole-Zucche 16, VOLVERA (TO)	v. Rivalta 10 Bruino (TO)	Str. Vecchia di Orbassano 22 Volvera (TO)	v. Genova 15 Orbassano (TO)
Tipologia Immobile	Alloggio in casa indipendente	Alloggio in casa indipendente	Alloggio in casa indipendente	Alloggio in casa indipendente
Prezzo Unico rilevato	€ 289.000,00	€ 159.000,00	€ 205.000,00	-----
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	-----
Data Rilevamento	24/07/2025	22/07/2025	22/07/2025	-----
Sconto sul Prezzo rilevato	10%	10%	10%	-----
Prezzo Adottato	€ 260.100,00	€ 143.100,00	€ 184.500,00	-----
Superficie Catastale -	mq 170,00	mq 130,00	mq 149,00	149,00 mq.
INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA				
Posto auto	2	1	2	1
Livello di piano	1 Più livelli	1 Più livelli	0 Più livelli	1 Più livelli
Numero Servizi igienici	2	1	1	2 n.
Ascensore	0	0	0	0 n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	3	2	2	3
Zona (+1;+2;...-1; -2;...)	2	3	3	0
Qualità (+1;+2;...-1; -2;...)	2	1	4	0

* PTerra=0, P1=1, ...

** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1

*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo**** +1, +2, ...-1,-2 ...

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	
Data - rivalutazione (%)	0,00 %
Sup. VANI PRINCIPALI	100 %
Sup. BALCONI fino a 25 mq	30 %
Sup.BALCONI mq eccedenti a voce prec.	10%

Sup. CANTINA		25 %
Sup. Vano Accessorio Comunicante		50 %
Sup. GIARDINO Pertinenziale		10%
Sup. GIARDINO mq eccedenti a voce prec.		2%
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	1%
Servizi igienici	→ Vetustà 0 → Vita utile 20	€ 6.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto	€ -----
	→ Quota millesimale € -----	
	→ Impianto Ristrutturato da anni	
	→ Vita Utile Impianto anni	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	€ 60.000,00
ZONA	→ Valore percentuale	3%
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	3%

COMPARABILE 1	SupComm	mq 170,00	Prezzo unitario	€ 1.530,00	
COMPARABILE 2	SupComm	mq 130,00	Prezzo unitario	€ 1.100,77	Prezzo marginale € 1.100,77
COMPARABILE 3	SupComm	mq 149,00	Prezzo unitario	€ 1.238,26	
SOGGETTO DI STIMA	SupComm	mq 149,00			

	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo				€ 260.100,00	€ 143.100,00	€ 184.500,00
Data				€ -----	€ -----	€ -----
Sup.VANI PRINCIPALI	€ 1.100,77	€ 1.100,77	€ 1.100,77	-€ 23.116,15	€ 20.914,62	€ -----
Sup. BALCONI fino a 25 mq	€ 330,23	€ 330,23	€ 330,23	€ 2.384,27	€ 2.384,27	€ 2.384,27
Sup.BALCONI mq eccedenti	€ 110,08	€ 110,08	€ 110,08	€ 275,19	€ 275,19	€ 275,19
Sup.CANTINA	€ 275,19	€ 275,19	€ 275,19	€ 825,58	€ 825,58	€ 825,58
POSTO AUTO coperto	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	€ -----	-€ 5.000,00
Servizi igienici	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ -----	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Livello di piano	€ 2601,00	€ 1.431,00	€ 1.845,00	-€ 13.467,96	€ -----	€ 1.845,00
Ascensore	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Stato di manutenzione	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ -----	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Zona	€ 7.803,00	€ 4.293,00	€ 5.535,00	-€ 15.606,00	-€ 12.879,00	-€ 16.605,00
Qualità	€ 7.803,00	€ 4.293,00	€ 5.535,00	-€ 15.606,00	-€ 4.293,00	-€ 22.140,00
PREZZO CORRETTO				€ 209.210,34	€ 221.281,11	€ 217.038,50

VALORE di MERCATO →	€ 215.843,00	DIVERGENZA CONFERMATA
d% (divergenza % assoluta)	5,77%	
Valore al mq per Superficie Valutata →	€/mq 1.448,61	

9.7. VALORE DI MERCATO (OMV) e VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

	LOTTO UNICO	CONSISTENZA	VALORE INTERO 1/1
UI 1	Alloggio in Fabbricato di civile abitazione composto da: al 1P (2°pft) ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e due bagni; al PT (1°pft) Lavanderia, Locale Caldaia e Armadio dei Con- tatori._	mq 149,00	€ 215.843,00
UI 2	Posto Auto su spazio Comune		

Ottenuto il Valore di Mercato e viste le condizioni in cui il fabbricato si presenta (necessità di una Manutenzione Straordinaria sulle facciate del Fabbricato, che si ricorda è composta da 5 UI -3 alloggi e 2 posti auto), sono state considerate le detrazioni inerenti:

- alla garanzia dei vizi Impianti e spese per regolarizzazione Edilizia e Catastale, con riferimento alle UI oggetto della procedura;
- alle spese di Manutenzione Straordinarie comprensive di Certificazioni Impianti 'comuni' (edile + impianti + abbattimento barriere architettoniche), riguardanti le parti comuni del Fabbricato;
- alla messa a Norma del locale per il ricovero delle Auto;
- alla redazione di una Scrittura a cura di un professionista, per la Regolamentazione delle parti comuni;

il tutto come segue:

LOTTO UNICO		VALORE INTERO 1/1
UI 1	Alloggio in Fabbricato di civile abitazione con pertinenze	€ 215.843,00
UI 2	Posto Auto su spazio Comune	
A CUI DETRARRE		
- SPESE inerenti alla UI 1 -		
	Riduzione per assenza di garanzia per vizi Impianti	- € 3.000,00
	Spese di Regolarizzazione Edilizia/Fine lavori e sanzione	€ -----
	Spese di Regolarizzazione Catastale	€ -----
- SPESE inerenti alla UI 2 -		
	Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi Impianti	€ -----
	Spese di Regolarizzazione Edilizia/Fine lavori e sanzione	- € 2.557,10
	Spese di Regolarizzazione Catastale	€ -----
- SPESE inerenti alla quota attribuibile delle Parti comuni		
	Riduzione del valore per opere edili di consolidamento tetto, balconi e frontalini	- € 40.000,00
	Riduzione per assenza di garanzia per vizi Impianti comuni	- € 1.000,00
	Riduzione per presenza barriere architettoniche (1% valore mercato)	- € 2.000,00
	VVFF – (porta e estintori compresa posa porta)	- € 1.500,00
	Scrittura registrata per Regolamentazione delle parti comuni	- € 2.000,00
	Arrotondamento +/-	- € 785,90
Valore di Mercato LOTTO UNICO nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		- € 163.900,00
		€ 167.000,00
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Valore di Vendita Giudiziaria LOTTO UNICO		- € 163.900,00
		€ 167.000,00

[Osservazione 1 pag. 34](#)

[Osservazione 1 pag. 34](#)

[Osservazione 1 pag. 34](#)

[Osservazione 1 pag. 34](#)

9.8. Valore Usufrutto e Nuda proprietà

Si riporta a solo titolo di informazione, il Valore della quota di Usufrutto, calcolato moltiplicando la Rendita Annua per il Coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario, dove

- Età usufruttuaria **88 anni** - Parte Convenuta 1 -
- Rendita Annua dove si intende il valore della quota di proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente pari a **2,5%**;
- Coefficiente Età dove si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario, nel ns. caso **6**

	LOTTO UNICO	VALORE INTERO 1/1	VALORE QUOTA 1/4	USUFRUTTO 55%	Nuda Proprietà 45%
UI 1	Alloggio in Fabbricato di civile abitazione con pertinenze comprensivo delle detrazioni	€ 163.900,00	€ 40.900,00	€ 6.135,00	€ 34.765,00
UI 2	Posto Auto su spazio Comune	€ 167.000,00	€ 41.750,00	€ 6.262,50	€ 35.487,50

[Osservazione 1 pag. 34](#)

10. DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

10.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO ZONA

Il comune di Orbassano dista circa 20 km dal centro di Torino. Il Fabbricato in **ORBASSANO (TO)** **via Genova 15**, comprendente le U.I. oggetto della divisione, è localizzato nella zona periferica, posta a sud ovest del centro abitato.

Le informazioni urbanistiche in merito allo stabile oggetto comprendente le UI oggetto della procedura, sono reperibili nel Data Base del Geoportale del Comune di Orbassano.

Il Piano classifica la zona in

"... Aree con edificazione consolidata recente, a prevalente uso residenziale, di tipo isolato a carattere generalmente uni-bifamiliare ... La destinazione d'uso propria è residenziale ... Sono ammessi i seguenti interventi edilizi, come definiti dai successivi articoli delle presenti Norme:

- MN Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- RA Restauro conservativo ove prescritto
- RC Risanamento conservativo;
- RSa Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo a;
- RSb Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo b;
- AS Ampliamenti - sopraelevazioni.
- D/NC Sostituzione edilizia.

- NC Nuova Costruzione (var. 21)..." (Rif. normativi art. 22 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - NUEA)

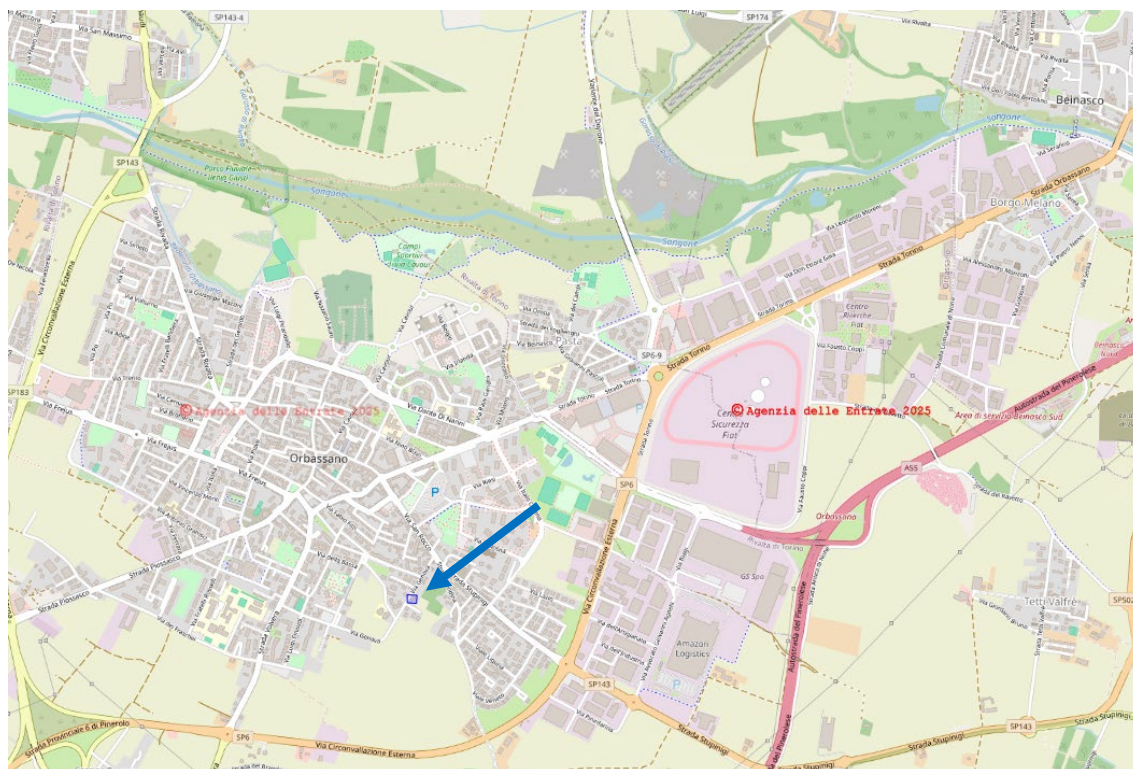
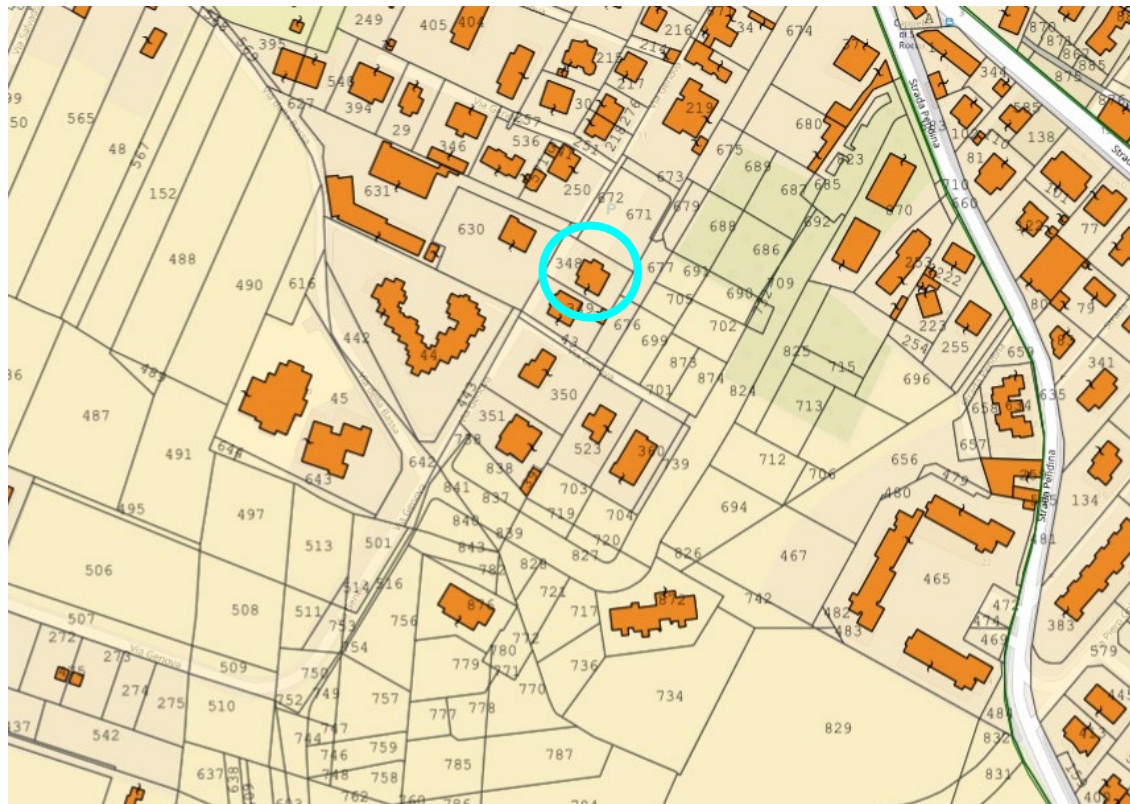


IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO URBANISTICO online

Cartografia catastale	Terreni ORBASSANO Foglio 20 Num. 348
	Fabbricati Foglio 20 Num. XXXX
Strumenti urbanistici	Piano Regolatore Generale Comunale
Destinazioni urbanistiche	4.6.2 - Aree con edificazione consolidata recente, a prevalente uso residenziale - Art.22
	4.6.7 - Aree residenziali di nuovo impianto - Art.31
STRADA – Viabilità	
Vincoli e fasce	VINCOLI SUE - Perimetro SUE - Art.14
Classi	I - Classe I di idoneità d'uso all'utilizzazione urbanistica - pericolosità geomorfologica bassa - Art.69bis

10.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

- UI 1** Fabbricato di civile abitazione su due piani F.T. in ORBASSANO (TO) via Genova 15, identificata al NCEU con il Fg. **20 Part. 348 sub 3 Cat. A/7 - Pt+P1**
- UI 2** Posto Auto in locale/spazio comune in ORBASSANO (TO) via Genova 15, identificata al NCEU con il Fg. **20 Part. 348 sub 1 Cat. C/6 - Pt**

Il lotto su cui insiste il fabbricato è regolare e vi si accede dal passo carraio affiancato al passo pedonale. Entrambi gli ingressi sono prospicienti v. Genova, la quale via, per tutta la sua lunghezza, risulta priva di posteggi, rendendo indispensabile avere il posto auto all'interno delle diverse proprietà. La superficie del lotto non coperta dal fabbricato, è adibita a cortile con giardino costituito

da aiuole e marciapiede attorno a tutto l'edificio.

Il Fabbricato risale alla fine degli anni '60 e si erge per 3 piani f.t., oltre un piano sottotetto ed è servito da 1 scala comune tra le diverse UI, priva di ascensore e fornita di montascala.

L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione, e tecniche costruttive di discreto livello.

Le facciate sono rivestite in pietra fino ad un'altezza di circa cm 50, la restante superficie è in paramano, lasciando intonacati i marcapiani, i frontalini dei balconi e i sotto balconi.

Le condizioni esterne delle parti comuni del Fabbricato risultano trascurate, in quanto sulle parti intonacate e, pertanto sulle zone più esposte alle intemperie e alle alterazioni di temperatura, si denota la necessità di eseguire una accurata manutenzione straordinaria, vista l'affioramento, in alcuni tratti, dei ferri strutturali.





10.3. DESCRIZIONE UI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il Fabbricato, in cui insistono le UI oggetto della procedura e risalente alla fine degli anni '60, si erge per 3 piani f.t., oltre un piano sottotetto. Al suo interno vi sono 5 UI e, più precisamente:

- al P1 → 1 alloggio **UI 1** oggetto della procedura;
- al P2 → 1 alloggio non oggetto della procedura;
- al P. sottotetto-mansardato → 1 alloggio non oggetto della procedura;
- al P. Terra → 2 posti auto, tra cui **UI 2** oggetto della procedura.

Dopo aver attraversato il giardino, prospiciente la strada, si raggiunge portoncino di ingresso del fabbricato, che immette alla scala comune, priva di ascensore, ma fornita di un montascale, e si raggiunge la **UI 1**, posta al P1.

Sull'intero piano si sviluppa l'alloggio oggetto della procedura, composto da: un ampio ingresso, che immette direttamente al salotto e alla cucina abitabile; un disimpegno suddivide la zona giorno dalla zona notte, con posta da 2 camere da letto e 2 bagni.

L'abitazione ha 4 affacci ed è dotata di 3 ampi balconi; il più ampio affaccia verso strada e il giardino, circonda tutta la zona giorno, e vi si accede attraverso le porte-finestre del salotto e della cucina; gli altri 2 balconi sono accessibili dalle 2 camere da letto ed affacciano sul giardino retrostante e sul giardino laterale; i 2 bagni sono areati ciascuno da una finestra.

I serramenti sono di nuova generazione con vetro camera e, quelli posti sulle retro, risultano dotati di grate antintrusione; la porta di accesso alla U.I. non è blindata.

I materiali e le rifiniture interne delle parti comuni sono originali dell'epoca di costruzione, mentre

quelle dell'alloggio si presentano in buone condizioni, vista la ristrutturazione del 2006 (DIA 158/2006).

La **UI 1** è dotata di pertinenze, quali

1 locale caldaia, posto al p. Terra;

1 cantina, posta al p. seminterrato.

A queste pertinenze si aggiungono tutti i locali comuni e gli spazi posti al piano terra, come il bagno e la lavanderia che sono in condivisione tra le UI.

Alla **UI 2** posta al p. Terra si accede dal passo carraio e, dopo aver attraversato il giardino prospiciente la strada, attraverso il portone a chiusura dello spazio nel quale vengono ricoverate le auto. Il suo interno è catastalmente destinato a Autorimessa, con uno spazio per il ricovero di 2 auto, di cui la **UI 2** oggetto della procedura. Davanti i 2 posti auto un ampio spazio comune.

Il locale risulta NON A NORMA con le vigenti leggi per le autorimesse (totale assenza di estintori e porte taglia fuoco).

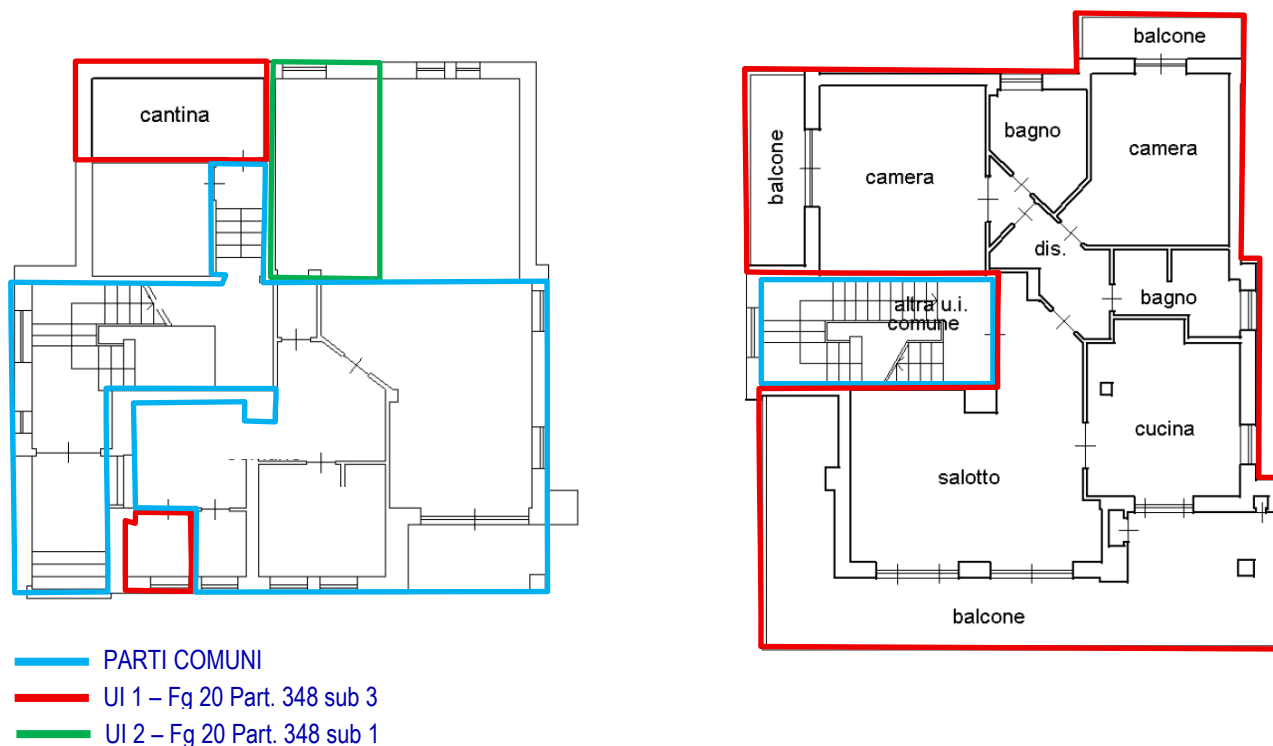
10.4. CERTIFICAZIONE IMPIANTI PARTI COMUNI E PRIVATE

In merito alle Parti Comuni si è accertato che

l'impianto Elettrico =>	risulta allacciato alla rete elettrica e un contatore contabilizza il consumo delle parti comuni; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
erogazione acqua =>	vi è un unico contatore e nessuna tabella di ripartizione delle spese

In merito alle UI oggetto della procedura verificato che

l'impianto Elettrico =>	risulta allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
l'impianto di Riscaldamento =>	è autonomo a metano; la caldaia è stata sostituita da qualche anno e non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
la produzione di acqua calda =>	avviene attraverso la caldaia a Metano; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - Piano Terra e Primo --- SUB 1 e 3

11. VERIFICHI SE I BENI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI E, IN CASO POSITIVO, PREDISPOGA IL PROGETTO DI DIVISIONE, CON LA FORMAZIONE DI LOTTI, DETERMINANDO ANCHE GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO

Prima di esprimersi sul concetto di "comodamente divisibile", il CTU precisa che un immobile è considerato *comodamente divisibile* se **il frazionamento può avvenire senza alterarne la destinazione d'uso e senza che le quote risultanti subiscano un sensibile deprezzamento.**

In particolare, è necessario che:

- ogni porzione ottenuta sia **funzionalmente indipendente e non generi servitù o vincoli futuri** tra i proprietari;
- **i costi tecnici per la divisione** non siano sproporzionati rispetto al valore del bene;
- **il frazionamento** non incida negativamente sul valore complessivo delle singole quote, rapportato a quello dell'intero.

Per le UI oggetto della presente relazione, la divisione è tecnicamente possibile **previo per la**

UI 1 → interventi edilizi significativi, suddivisione dell'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento

UI 2 → la messa a norma dell'autorimessa in base alla Normativa antincendio,

suddivisione dell'impianto elettrico
Parti comuni → opere di manutenzione straordinaria sul Fabbricato (tetto e frontalini balconi), la Regolamentazione delle parti comuni e la predisposizione di contatori dell'acqua separati.

Pertanto, **l'immobile non è comodamente divisibile**, in quanto gli interventi necessari per il frazionamento, comprometterebbero i requisiti economici e funzionali stabiliti dalla normativa, rendendo la soluzione svantaggiosa.

(Relazione del CTU consegnata alle parti in data 25/09/2025)

RISPOSTA SINTETICA ALLE OSSERVAZIONI

La sottoscritta conclude rispondendo sinteticamente alle sole Osservazioni di Parte Convenuta 2 ricevute entro i termini fissati ed integrate successivamente in data 20/10/2025 (VEDI ALLEGATO A). Le Osservazioni di Parte Convenuta 2 sono pervenute con in allegato documenti non presenti in fascicolo.

Il CTU con il solo spirito di far sapere al giudice la verità, **commenterà le Osservazioni ricevute e ritoccherà la Relazione**, ove e se necessario, lasciando al Magistrato se tener conto dei documenti ricevuti considerando che non modificano significativamente il valore ricercato.

O-O-O-O-O-O-O-O

DISAMINA DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA 2

OSSERVAZIONE 01

L'avvocato **Gaetano Piermatteo** nelle sue Osservazioni, ricevute entro i termini fissati ed integrate successivamente in data 20/10/2025, chiede che il CTU integri (VEDI ALLEGATO A)

*pag. 2 '... la relazione con il riferimento a **tabelle millesimali vigenti**, o comunque a stimare i valori proporzionali delle unità immobiliari in modo da individuare la quota spettante a ciascuno sulle parti comuni, anche ai fini della corretta ripartizione degli oneri e dei diritti sulle parti comuni ...'*

Risposta del CTU:

Il CTU RICORDANDO che:

- un c.d. un Condominio minimo si può costituire a partire da 2 UI e gli adempimenti obbligatori finalizzati alla richiesta di attribuzione di un codice fiscale presso l'Agenzia delle Entrate per
 1. regolamentare le parti comuni attraverso specifiche tabelle millesimali;
 2. intestare le fatture relative ai lavori sulle parti comuni (es. tetto, facciata, scale);
 3. stipulare contratti di fornitura per le utenze comuni (es. luce scale);
 4. operare come sostituto d'imposta nel caso in cui il condominio paghi professionisti (es. per lavori di manutenzione che richiedono il versamento di ritenute d'acconto);

5. accedere a bonus e detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie;

- o durante il sopralluogo, alla precisa domanda rivolta al p. Convenuta 2, se esisteva un condominio, la risposta è stata negativa;
- o dalle ispezioni ipotecarie eseguite, non si evince alcuna trascrizione di Regolamento e tanto meno di tabelle millesimali;
- o non sono presenti nel fascicolo regolamenti, tabelle millesimali, relazioni, verbali, fatture, rendicontazioni di Gestione Ordinaria o Straordinaria;

il **CTU PRENDE ATTO** soltanto dopo aver ricevuto i documenti da Parte Convenuta 2:

- del Verbale del **07/02/2024**, in cui i proprietari degli immobili in v. Genova 15, Orbassano, **approvavano la costituzione in Condominio**, dando incarico di amministratore a p. Convenuta 2;
- delle spese di **Gestione Ordinaria 2024**, per un totale pari a **€ 4.500,00**
- della attivazione in data **20/02/2024** del **Cod. Fiscale 95648990018** con denominazione Condominio v. Genova 15;
- dell'apertura in data **28/03/2024** del **Conto Corrente 552501792060** presso. Banca Sella;

e **RIPORTA** quanto riscontrato al **p.to 5** a pag. 14.

In merito all'adeguamento del valore dell'immobile rispetto alle Tabelle Millesimali, il **CTU CORREGGE e INTEGRA il p.to 5 della Relazione** riconoscendo il Condominio Minimo e la presenza di una suddivisione millesimale delle spese.

Pertanto, tra le voci di **SPESE inerenti alla quota attribuibile delle Parti comuni** (pag. 25), espungerà le voci: Riduzione per presenza barriere architettoniche (1% valore mercato), visto il bonifico del Montacarichi; Scrittura registrata per Regolamentazione delle parti comuni, visto il doc. 1 allegato alle Osservazioni.

Infine, il **CTU NON RITIENE DI ADEGUARE** il valore di mercato riconosciuto alla UI, in quanto si è già tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con la comparazione degli immobili.

Il CTU CHIARISCE che la **Riduzione del valore per opere edili di consolidamento tetto, balconi e frontalini, Riduzione per assenza di garanzia per vizi Impianti comuni e VVFF – (porta e estintori compresa posa porta)**, essendo cifre ipotizzate sulla base della propria esperienza professionale acquisita negli anni e con il fine di esprimere economicamente una spesa da sostenere, vengono mantenute. Pertanto, la tabella riassuntiva di valutazione verrà sostituita, portando il **Valore di Vendita Giudiziaria LOTTO UNICO** pari a **€ 167.000,00**.

OSSERVAZIONE 02

L'avvocato **Gaetano Piermatteo** continua le sue Osservazioni, chiedendo di elencare

pag. 2 '... spazi e locali comuni, così da fornire una chiara rappresentazione delle parti comuni ai fini della stima ...'

Risposta del CTU:

Il **CTU RIMANDA** l'avvocato G. Piermatteo ad una più attenta visione e lettura di:

- pag.6 e 31 → dove è rappresentata graficamente la **suddivisione tra p. comuni e private**
- pag. 20 → dove viene descritta sinteticamente la **UI 1** al p. Terra con '*... Lavanderia e Locale Caldaia e Armadio Contatori ...*'
- pag. 30 → dove a conclusione della descrizione della **UI 1** si ripota '*... A queste pertinenze si aggiungono tutti i locali comuni e gli spazi posti al piano terra, come il bagno e la lavanderia che sono in condivisione tra le UI...*'

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

A conclusione del suo operato, ad evasione del mandato conferito dall'Ill.mo Giudice e **CONFERMANDO** quanto riportato in relazione, la sottoscritta rassegna la propria Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Torino li 27/10/2025


il CTU
arch. Maria cristina milanese

