Visto agli atti
In data: 05/06/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE IX CIVILE

EREDITA' GIACENTE
"TUMMOLO RAFFAELE"
n° 12137/2024

Giudice: Dott.ssa Roberta DOTTA

Curatore: Avv. Chiara Cracolici

Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

10125 – Torino
Via Madama Cristina, 73 bis
Tel.: 011658898-3406696142

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com
PEC:
leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via San Vincenzo n. 177, Bibiana (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione IX Civile

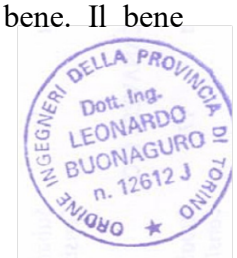
GIUDICE: DOTT.SSA ROBERTA DOTTA

PROCEDURA: EREDITA' GIACENTE "TUMMOLO RAFFAELE" n. 12137/2024

CURATORE: Avv. Chiara Cracolici

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio dell'**Eredità Giacente Tummolo Raffaele**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 04/03/2026 – riferimento temporale al quale il presente elaborato fa riferimento non potendo lo scrivente venire al corrente di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di Bibiana (TO) alla Via San Vincenzo n. 177. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso il 25/03/2026, da cui non sono emerse difformità edilizio/urbanistiche e catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile al fine di determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù dello stato di fatto e di manutenzione dei locali. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione delle informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura del presente Elaborato. Lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni, al fine di determinare il più opportuno valore di mercato del bene. Il bene costituisce il **LOTTO UNICO** nel prosieguo descritto ed analizzato.



Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

QUESITO 1: *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in Torino – Via San Vincenzo n. 177

la proprietà per la quota di $^{1}/_{1}$ in capo al Sig. Tummolo Raffaele di una porzione di immobile facente parte del Condominio denominato "*Fonte del Faggio*" sito in Bibiana (TO), Strada per Montoso-Regione San Vincenzo elevantesi parte a quattro e parte a cinque piani fuori terra oltre piano sotterraneo adibito ad autorimesse private e locali cantina, con secondo piano sotterraneo adibito a cantine, un corpo di fabbrica sul lato sud ad un piano fuori terra adibito a locale di uso comune ed, infine, un secondo corpo di fabbrica nel lato a nord seminterrato adibito a locali e servizi comuni. Più in particolare con accesso dal civico al n. 177[1]:

- piano terzo (4° f.t.): un alloggio composto da una camera con angolo cottura, ingresso, bagno e terrazzo, distinto con il numero "**42**";
  Coerenze: cortile, alloggio 41, corridoio, alloggio 43, salvo altri.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Torino – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Identificativi Catastali[2]: **Foglio 8 – particella 404, sub. 42** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: 3
- classe: 1
- z.c.: -
- consistenza: 1,5 vani
- Rendita Catastale: € 59,65

[1] Sia in Visura Catastale sia nell'Atto di Provenienza non è indicato il civico.
[2] Variazione del 16/03/2007, Pratica n. TO0229220 (n. 23379.8/2007) in atti dal 16/03/2007: modifica identificativo-allineamento mappe.

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 18/09/1980 - Data: 11/04/2025 - n. T186709 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

3° PIANO ALLEGATO N.2
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

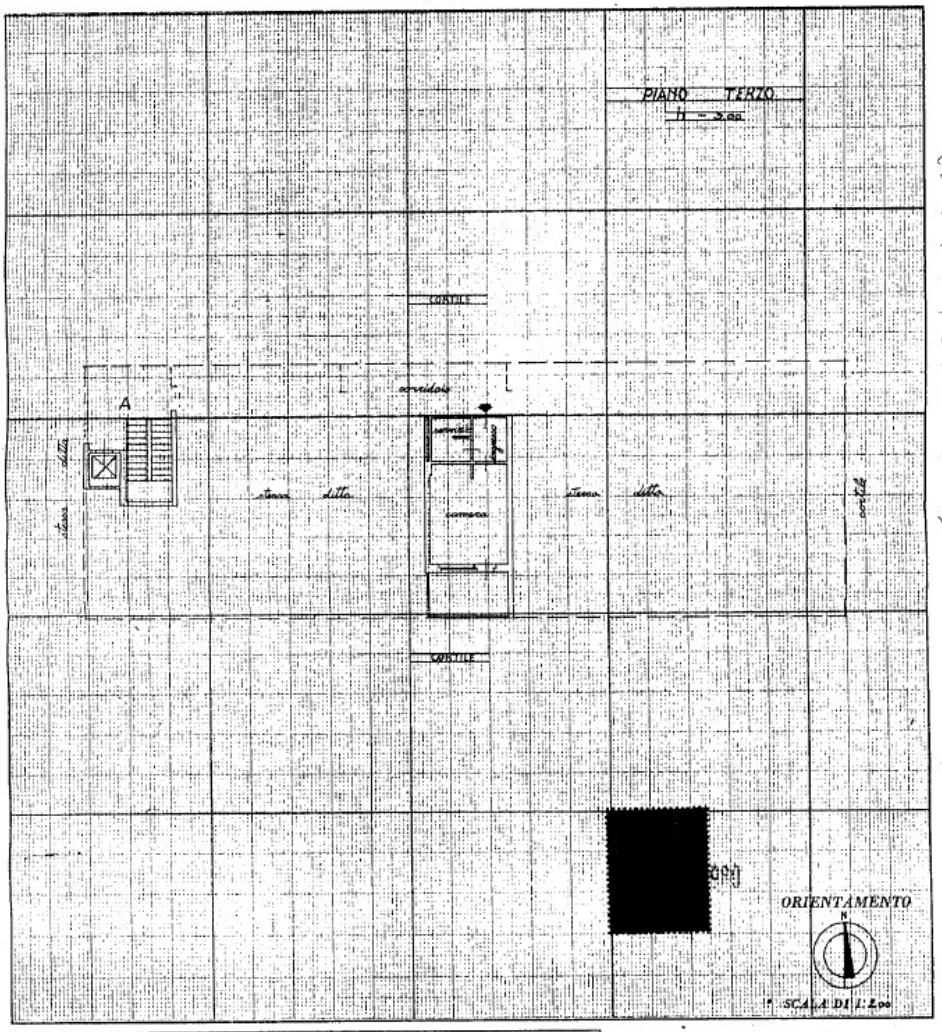
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BIBIANA STR. PER MONTOSO

Ditta SOC. "INNO BILIARE BIBIANA" DI CAUDANA E C. S.N.C.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO



SITUAZIONE COSTITUITA CON SCHEDA 2857 99 DEL 18/9/1980 FG 8 N° 404 NS 42

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal GEOM. VITTORIO AMALBERTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TORINO

DATA MAG 1980

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/09/1980 - Data: 11/04/2025 - n. T186709 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2025 - Comune di BIBIANA(A853) - < Foglio 8 - Particella 404 - Subalterno 42 >
VIA SAN VINCENZO Piano 3
10 mm

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

QUESITO 2: *fornisca una sommaria descrizione dei beni;*

UBICAZIONE LOTTO

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata sulle alture del Comune di Bibiana (TO), centro di circa 3.000 abitanti all'imbocco della Val Pellice a circa 50 km di distanza da Torino. L'immobile risulta collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. Al compendio si accede dalla strada pubblica che conduce al vialetto da cui parte il piano pilotis. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da pochissima concentrazione residenziale.



Ubicazione immobile, Via San Vincenzo 177 a Bibiana (TO), rispetto al centro città

Oggetto della presente Relazione è ***un alloggio composto da una camera con angolo cottura, ingresso, bagno e terrazzo*** al piano terzo (4° f.t.). Il complesso immobiliare presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati negli anni'70 con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto inclinato con copertura in tegole. Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

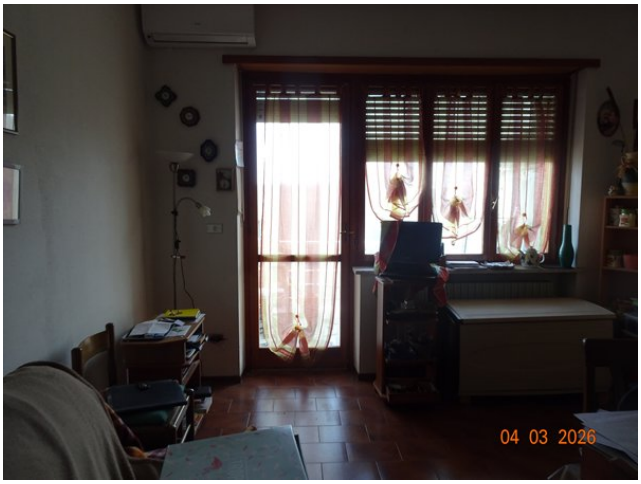
- la porta di ingresso è blindata in legno ad un'anta;
- il pavimento dell'alloggio è in piastrelle in gres porcellanata di varia tipologia e colore di discreta fattura e discreto stato di conservazione;

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Dott. Ing. LEONARDO BUONAGURO
n. 12612

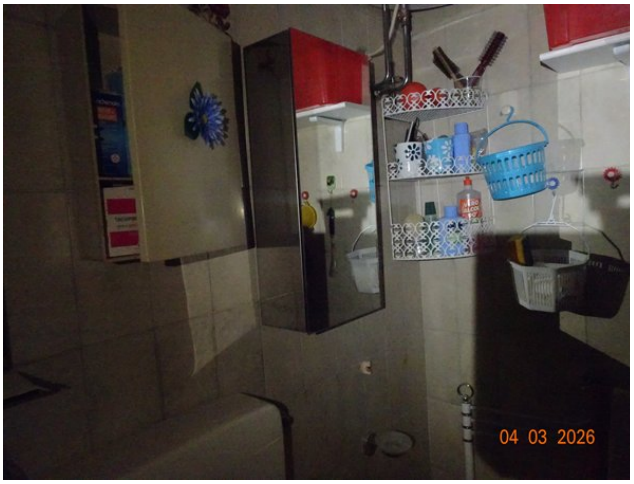
Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2



Cucina



Cucina



Bagno



Terrazzo

- gli infissi interni sono in legno di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno e vetro camera di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e si presentano in discreto stato;
- il rivestimento dei bagni è stato realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano terzo è pari a circa 3.00 mt.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- *impianto elettrico:* realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- *impianto idrico:* realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- *impianto di riscaldamento e ACS*: n.p.;

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Dott. Ing. LEONARDO BUONAGURO
n. 12612 J

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia in quanto assenti *(legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991)*, né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale[3] catastale dell'unità immobiliare è pari a circa **36,00 mq**.

QUESITO 3: ***accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione giudiziale;***

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta catastalmente in capo all'Eredità Giacente Tummolo Raffaele in forza di Certificato di Denunciata Successione del 02/04/2025 rep. 118347/88888/25 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 04/04/2025 ai nn. 2711/2206. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava "**libero**" e nella disponibilità della Procedura.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio:

1. Gli immobili sono pervenuti al Sig. Tummolo Raffaele nato a Lavello (PZ) il 30/11/1945 in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Luigi Mazzucco del 13/13/2009 rep. 30392/15676, debitamente registrato il 27/10/2009 al n. 16128 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Pinerolo (TO) in data 15/04/1996 ai nn. 9711/6569 dai

2. gli immobili sono pervenuti in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Mauro D'Ambrosi del 07/10/1982 rep. 6378/831, debitamente registrato il 27/10/1982 al n. 42133 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Pinerolo (TO).

[3] La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dal Curatore e/o dagli eredi e/o da soggetti terzi.

FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Scarabosio del 29/09/1980, debitamente registrato. Dall'analisi dello stesso non sono emersi ulteriori vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione di quanto indicato nel documento citato oltre che dei divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nell'allegato.

VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.



stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

QUESITO 5: ***l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Pinerolo (TO), non si rilevano formalità pregiudizievoli.

QUESITO 6: ***la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;***

REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bibiana (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. A seguito di Accesso agli Atti, sono state reperite le seguenti pratiche:

▪ Licenza Edilizia n. 25/73 del 10/08/1973 avente ad oggetto la "*costruzione di un edificio a carattere alberghiero da erigersi in Bibiana alla Regione San Vincenzo*" con inizio lavori il 15/10/1973 in conformità degli elaborati grafici progettuali;

▪ Concessione Edilizia 36/79 del 27/05/1980 avente ad oggetto "*lavori per apportare delle varianti in corso d'opera alla L.E. n. 25 del 10/08/1973*"

▪ Abitabilità n. 25/73 - 36/79 rilasciata in data 10/08/1980.

Lo stato di fatto dell'alloggio corrisponde alla Planimetria Catastale e agli ultimi elaborati grafici progettuali, con conseguente conformità edilizia/urbanistica/catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Bibiana (TO), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area Normativa indicata nelle pratiche edilizie. Si intendono qui integralmente richiamate le relative NTA consultabili sul PRGC ritraibile dalla homepage del Comune di Bibiana (TO).



Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

QUESITO 7: ***in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Nulla da rilevare.

QUESITO 8: ***la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società in liquidazione sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9: ***l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi a ciascun bene immobile caduto nella Procedura;***

IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Vedasi allegati.

IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Vedasi allegati.

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Vedasi allegati.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle

Dott. Ing. LEONARDO BUONAGURO
ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TORINO

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa per individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo.

Gli elementi intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni;
- vetustà del bene e dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica
- situazione della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di Perizia viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente:

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Dott. Ing. LEONARDO BUONAGURO
n. 12612 J

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

Immobile in Bibiana (TO) – Via San Vincenzo n. 177

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro[4]) e in visto tutto quanto sopra analizzato e descritto si attribuiscono i seguenti valori di stima arrotondati per difetto:

Descrizione	*Superficie convenzionale mq*	*Coefficiente %*	*Superficie Commerciale mq*
- alloggio	33,50	100,00	33,50
- balconi	7,00	35,00	2,50
TOTALE	~ 40,50		**~ 36,00**

Valutazione[5] del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 36,00 x 450,00 €/mq ≈ **€ 15.000,00**

Valutazione totale del LOTTO UNICO ≈ **€ 15.000,00**

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato

[4] Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750.2005) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [.....] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [.....]".

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria*".

[5] Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2

del compendio immobiliare sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:

LOTTO UNICO

€ 15.000,00

(quindici mila/00)

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito. Quanto evidenziato nel presente elaborato peritale fa riferimento esclusivo alla data del sopralluogo citato in premessa, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 17 maggio 2026

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

1) Fotografie Illustrative;
2) Atto di Provenienza;
3) Visure Catastali;
4) Planimetrie Catastali;
5) Visure Ipotecarie;
6) Documentazione Edilizia;
7) Regolamento Condominio;
8) Spese Condominio.



Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 4 Serial#: 11a31d2