RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per il

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SECONDA SEZIONE CIVILE

G.E.: dott.ssa NICOLETTA ALOJ

PROCEDIMENTO R.G.E. n° 13139/2024

Promosso da

MASCHERATO

(creditore procedente)

Contro

MASCHERATO

(debitore esecutato)

MASCHERATO

(comproprietario)

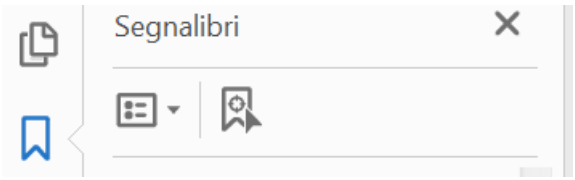
Agg. CG 25/11/25-02/12/25

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto CTU, è stato incaricato dall'Ill.mo Giudice dott. ssa Nicoletta ALOJ di rispondere al quesito di cui all'ordinanza del 12 giugno 2025.

Letti gli atti e documenti di causa, effettuati i sopralluoghi ed i necessari accertamenti, vagliate le risultanze delle operazioni peritali, dopo aver inviato alle parti la bozza preliminare della relazione di CTU e aver dato risposta alle osservazioni avanzate dai Consulenti di parte, si pregia di presentare la seguente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in assolvimento al mandato ricevuto.

Il presente documento in formato pdf contiene indice ipertestuale visibile attivando la visualizzazione dei segnalibri in Acrobat Reader.



INDICE GENERALE

1 - PREMESSA.....7
1.1 Parti in causa.....7
1.1.1 Ricorrente.....7
1.1.2 Debitore esecutato.....7
1.1.3 Comproprietario.....7
2 - Risposta al quesito.....8
2.1 a) Identifichi e descriva i beni immobili a dividersi per cui è causa indicando in particolare dati catastali, ubicazione, coerenze.....8
2.1.1 Identificazione dei beni immobili a dividersi.....8
2.1.2 Descrizione dei beni immobili a dividersi.....8
2.1.2.1 Descrizione dell'edificio condominiale.....9
2.1.2.2 Descrizione dell'abitazione.....9
2.1.2.3 Descrizione della cantina.....11
2.1.3 Dati catastali (aggiornati alla visura allegata).....11
2.2 b) indichi titolarità e provenienza, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta) e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.....19
2.2.1 Titolarità attuale.....19
2.2.2 Proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della data di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta).....20
2.2.3 Primo atto di acquisto tra vivi anteriore al ventennio.....20
2.3 c) indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi.....21
2.3.1 Vincoli di natura condominiale.....21
2.3.2 Vincoli di natura urbanistica ed edificatoria.....23
2.3.3 Usi civici.....24
2.4 d) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei

comproprietari, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc…), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro.....25
2.5 e) indichi l'esistenza delle formalità (in particolare iscrizioni e trascrizioni), 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 in ipotesi di vendita saranno cancellati, se colpiscano solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.....26
2.6 f) nell'effettuare l'accertamento di cui alle lettere b), c) ed e) non si fondi sulla sola certificazione notarile o sulla sola documentazione depositata dai creditori procedenti a norma dell'art. 567 c.p.c. nell'esecuzione, ma effettui le relative verifiche ex novo sotto la sua responsabilità, previe effettive ricerche sui registri di riferimento e previa acquisizione della relativa documentazione, per tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino al primo titolo di acquisito anteriore al ventennio, sia per immobile che per soggetto, per tutti i soggetti comproprietari, anche se non esecutati.....29
2.7 g) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, a che titolo siano occupati, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.....30
2.8 h) 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., e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ex art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985, fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7 dell'art. 173 bis disp att. c.p.c.....31
2.8.1 Pratiche edilizie.....31
2.8.2 Dichiarazione di agibilità.....32
2.8.3 Regolarità edilizia ed informazioni di cui al n° 7 dell'art. 173 dis. Att. c.p.c.....32
2.8.3.1 Edificio condominiale.....32
2.8.3.2 Abitazione.....34

2.8.4 Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie 36
2.9 i) Accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica.....37
2.10 l) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).....38
2.11 m) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.....39
2.12 n) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.....40
2.12.1 Superficie dell'immobile.....40
2.12.2 Valori confrontabili.....40
3 - NOTA DEL CTU.....43
4 - VALUTAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DI PARTE.....44
5 - ELENCO ALLEGATI.....45

Pagina lasciata intenzionalmente bianca allo scopo di contenere il possibile incremento dell'indice generale

1 - PREMESSA

La presente relazione peritale è composta da n° 5 capitoli: i primi 3 sono relativi alla prima stesura, il 4° capitolo (non presente nella prima stesura della relazione peritale) è relativo alla valutazione sulle osservazioni di parte, il 5° capitolo all'elenco degli allegati.

Nella presente relazione peritale le parti tratte da altri documenti e le citazioni sono indicate fra virgolette ed in carattere corsivo.

1.1 Parti in causa

1.1.1 Ricorrente

Mascherato

1.1.2 Debitore esecutato

Mascherato

1.1.3 Comproprietario

Mascherato

2 - RISPOSTA AL QUESITO

2.1 a) Identifichi e descriva i beni immobili a dividersi per cui è causa indicando in particolare dati catastali, ubicazione, coerenze

2.1.1 Identificazione dei beni immobili a dividersi

In comune di Torino, via Feletto n° 41:

- al piano primo (2° f.t.): alloggio composto di una camera, tinello con cucinino e servizi, quale meglio risulta distinto con la sigla C/1 nella

pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Olivero in data 14 ottobre 1977 repertorio n° 22095/9012 registrato a Torino il 25 ottobre 1977 al n° 39307, alle coerenze : ballatoio verso cortile, alloggio D/1, via Feletto, alloggio B/1 e pianerottolo;

- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina quale meglio risulta distinto con il n° 12 nella pianta del relativo piano compresa nella succitata planimetria, alle coerenze: corridoio comune, cantina n° 13, via Feletto e cantina n° 11.

2.1.2 Descrizione dei beni immobili a dividersi

Di seguito verrà proposta la descrizione dei beni immobili con riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 10).

I beni immobili a dividersi sono situati nel comune di Torino in via Feletto al civico n° 41 all'interno del quartiere Aurora. La zona è servita da mezzi pubblici di superficie e da collegamenti stradali sia verso il centro di Torino sia verso la tangenziale di Torino.

2.1.2.1 Descrizione dell'edificio condominiale

La presente descrizione fa riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla relazione fotografica cfr allegato 10.

L'edificio condominiale è nell'isolato compreso fra: via Feletto, via Montanaro, via Brandizzo e via Monterosa.

L'edificio condominiale è realizzato a 5 piani fuori terra più piano interrato: il piano terreno è occupato da attività commerciali, il piano interrato da cantine (cfr fotografia 1).

Le principali caratteristiche dell'edificio condominiale sono:

- facciata su via intonacata e verniciata con piano terreno in bugnato di colore più scuro. Sono presenti balconi su via con ringhiere metalliche (cfr fotografie 1 e 2);

- tetto a falde spioventi;
- portone d'ingresso carraio e pedonale in legno con campanelli elettrificati (cfr fotografia 3);
- androne condominiale piastrellato con portone in ferro e vetro per l'accesso al cortile interno (cfr fotografia 4);
- facciata su cortile interno intonacata e verniciata (cfr fotografia 5);
- accesso ai piani tramite scale intonacate e verniciate con pedata in pietra e ringhiera in metallo e legno (cfr fotografia 6), non è presente ascensore.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio condominiale è buono in ragione dell'età dell'edificio.

2.1.2.2 Descrizione dell'abitazione

L'abitazione è situata al piano primo (2° fuori terra). L'accesso avviene dal pianerottolo condominiale tramite una porta in vetro e metallo (cfr fotografia 7), superata tale porta si accede ad un piccolo spazio, da tale spazio si accede alla porta d'ingresso sul tinello (cfr fotografia 8).

L'abitazione è composta dai seguenti vani:

1. ingresso su tinello con porta finestra su balcone su via (cfr fotografie 9 e 10);
2. cucinino con finestra su cortile interno (cfr fotografia 11 e 12);
3. breve corridoio privo di porta per l'accesso al bagno ed alla camera da letto (cfr fotografia 13);
4. bagno con porta finestra su cortile interno (cfr fotografia 14). Sono presenti i seguenti apparecchi: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno (cfr fotografia 15);
5. camera da letto con porta finestra su balcone (cfr fotografie 16 e 17).

È presente un ampio balcone su via Feletto con accesso dal tinello e dalla camera da letto (cfr fotografie 18 e 19), dal locale bagno è possibile accedere al ballatoio comune (cfr fotografia 5).

Le caratteristiche dell'alloggio sono le seguenti:

- pareti intonacate verniciate a meno di parte del cucinino, del bagno e del tinello in cui si presentano piastrellate;
- soffitti a volte intonacate e verniciate;
- pavimenti di recente realizzazione in piastrelle uniformi (cfr fotografia 20). Il locale cucinino presenta un gradino per l'accesso;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idraulico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento con sottosistema di emissione a radiatori (cfr fotografia 21);
- produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico posto nel locale cucinino (cfr fotografia 22).

Lo stato di conservazione dell'abitazione è buono nel complesso.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

2.1.2.3 Descrizione della cantina

L'accesso al locale cantina avviene dal piano terreno con porta metallica con serratura (cfr fotografia 23), superata tale porta si accede alla scala comune (cfr fotografia 24) ed al corridoio (cfr fotografia 25). La cantina si presenta con porta d'ingresso in legno con serratura (cfr fotografia 26), le pareti sono in mattoni non intonacate, il soffitto è a volta in mattoni non intonacati (cfr fotografia 27).

2.1.3 Dati catastali (aggiornati alla visura allegato n° 9)

Dati identificativi: Comune di **TORINO (L219) (TO)**

Foglio **1148** Particella **880** Subalterno **24** Partita: **1052641**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **1148** Particella **880**

Classamento:

Rendita: **Euro 289,22**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/4a)**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **1148** Particella **880** Subalterno **24**

Indirizzo: VIA FELETTO n. 41 Piano 1-S

Dati di superficie: Totale: **46 m²** Totale escluse aree scoperte b): **42 m²**

Intestati catastali:

Mascherato

Dati identificativi

- **dall'impianto al 01/08/1989 Immobile predecessore** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **49** Particella **287** Subalterno **8**
- **dal 01/08/1989 al 22/02/2006 Immobile predecessore** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **49** Particella **287** Subalterno **24 VARIAZIONE del 01/08/1989 in atti dal 28/09/1999 FRZ** (n. 17647/1989)
- **dal 22/02/2006 Immobile attuale** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **1148** Particella **880** Subalterno **24 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del** 22/02/2006 Pratica n. TO0078583 in atti dal 22/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 39633.17/2006).

Indirizzo

- **dal 20/09/1977 al 01/08/1989 antecedente l'impianto meccanografico Immobile predecessore** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **49** Particella **287** Subalterno **8** VIA FELETTO n.

41 Piano 1 Partita: **30729 Impianto meccanografico del 30/06/1987**

- **dal 01/08/1989 al 22/02/2006 Immobile predecessore** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **49** Particella **287** Subalterno **24** VIA FELETTO n. 41 Piano 1-S Partita: **1052641 VARIAZIONE del 01/08/1989 in atti dal 28/09/1999 FRZ** (n. 17647/1989)
- **dal 22/02/2006 Immobile attuale** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **1148** Particella **880** Subalterno **24** VIA FELETTO n. 41 Piano 1-S Partita: **1052641 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del** 22/02/2006 Pratica n. TO0078583 in atti dal 22/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 39633.17/2006)

Dati di classamento

- **dal 20/09/1977 al 20/09/1977 antecedente l'impianto meccanografico Immobile predecessore** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **49** Particella **287** Subalterno **8** Rendita: **Lire 2.405** Zona censuaria **2** Categoria **A/4c)**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Partita: 30729**
- **dal 20/09/1977 al 01/08/1989 Immobile predecessore** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **49** Particella **287** Subalterno **8** Partita: **1052641VARIAZIONE del 20/09/1977 in atti dal 25/05/1994** VARIAZIONE DI CONSISTENZA (n. 27792/1977)
- **dal 01/08/1989 al 01/01/1992 Immobile predecessore** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **49** Particella **287** Subalterno **24** Rendita: **Lire 1.295** Zona censuaria **2** Categoria **A/4c)**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani** Partita: **1052641 VARIAZIONE del 01/08/1989 in atti dal 28/09/1999 FRZ** (n. 17647/1989) **dal 01/01/1992 al 22/02/2006**
- **Immobile predecessore** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **49** Particella **287** Subalterno **24** Rendita: **Euro 289,22** Rendita: **Lire 560.000** Zona censuaria **2** Categoria **A/4c)**, Classe **3**, Consistenza

3,5 vani Partita: **1052641. Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992**

- **dal 22/02/2006 Immobile attuale** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **1148** Particella **880** Subalterno **24** Rendita: **Euro 289,22** Zona censuaria **2** Categoria **A/4c)**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani** Partita: **1052641. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del** 22/02/2006 Pratica n. TO0078583 in atti dal 22/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 39633.17/2006) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/02/2006 Pratica n. TO0078583 in atti dal 22/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 39633.17/2006

Dati di superficie

- **dal 09/11/2015 Immobile attuale** Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **1148** Particella **880** Subalterno **24** Totale: **46 m2** Totale escluse aree scoperte : **42 m2 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015** Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/08/1989, prot. n. 000017647

Storia degli intestati dell'immobile (Dati identificativi): Immobile predecessore - Comune di TORINO (L219)(TO) Foglio 49 Particella 287 Sub. 8)

Mascherato

ATTO 1 Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mascherato

ATTO 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/1977 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 83 n. 282 registrato in data 14/07/1977 - Voltura n. 18550/1977 in atti dal 28/08/198

Mascherato

ATTO 3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/1977 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 83 n. 427 registrato in data 07/11/1977 - Voltura n. 27790/1977 in atti dal 28/08/1987

Mascherato

ATTO 4. VARIAZIONE del 01/08/1989 in atti dal 28/09/1999 FRZ (n. 17647/1989)

[redacted]

dall'atto 5)

ATTO 5. Atto del 24/07/1991 Pubblico ufficiale MARINONE Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 20595 – UR Sede PINEROLO (TO) Registrazione n. 1771 registrato in data 02/08/1991 - Voltura n. 46156.1/1991 - Pratica n. 763043 in atti dal 18/12/2001

Mascherato

ATTO 6 Atto del 24/07/1991 Pubblico ufficiale MARINONE Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 20595 - UR Sede PINEROLO (TO) Registrazione n. 1771 registrato in data 02/08/1991 - C/VENDITA Voltura n. 46156.1/1991 - Pratica n. 94642 in atti dal 06/02/2003

Mascherato

ATTO 7 TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/08/1994 Pubblico ufficiale LEVATI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 46640 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 7175 n. 42 registrato in data 30/01/1995 - SUCCESSIONE DI [redacted] Voltura n. 19819.1/1994 - Pratica n. 875490 in atti dal 09/12/2002

Mascherato

ATTO 8. Atto del 01/08/1994 Pubblico ufficiale LEVATI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 46640 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 7175 n. 42 registrato in data 30/01/1995 - Voltura n. 19819.1/1994 - Pratica n. 1033386 in atti dal 10/12/2003

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1148 Particella 880 Sub. 24

Mascherato

ATTO 9 del 22/02/2006 Pratica n. TO0078583 in atti dal 22/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 39633.17/2006)

Mascherato

ATTO 10. Atto del 14/09/2007 Pubblico ufficiale MARCO VALENTE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 53960 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35367.1/2007 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 08/10/2007

CURATELA EREDITA' GIACENTE Mascherato Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 11)

ATTO 11 - Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 06/05/2014 Sede TTK Registrazione Volume 88888 n. 187960 registrato in data 23/04/2024 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 42886.1/2024 - Pratica n. TO0211942 in atti dal 04/06/2024

Mascherato

Atto 12 VOLTURA D'UFFICIO del 15/05/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 21684 - DEVOLUZIONE AI SENSI DELL'ART. 586 C.C. TRASCRIZIONE:19369/2024 REPARTO PI DI TO/1 Voltura n. 69236.1/2024 – Pratica n. TO0351105 in atti dal 20/09/2024

2.2 b) indichi titolarità e provenienza, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta) e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio

2.2.1 Titolarità attuale

Al momento della stesura della presente l'immobile è di proprietà di:

- **Mascherato per la quota di ½.** In forza di atto di rettifica e compravendita a rogito notaio Marco VALENTE di Torino del 14/09/2007 rep. n° 53960/12793 trascritto a Torino 1 il 04/10/2007 registro generale n° 57100 registro particolare n° 35367, da potere di **Mascherato**. L'atto di compravendita in copia è proposto come allegato n° 7 alla presente;
- **Mascherato per la quota di ½.** In forza di decreto di devoluzione al Demanio dello Stato di beni ai sensi dell'art. 586 c.c. del 15 maggio 2024 Tribunale Ordinario di Torino rep. 21684/2019 (r.g. 21684/2019) relativo all'eredità giacente di Mascherato Trascritto a Torino 1 il 17/06/2024 registro generale n° 24689 registro particolare 19369. La nota di trascrizione della devoluzione ai senso dell'art. 586 c.c. è proposta come allegato n° 19 alla presente relazione peritale.

2.2.2 Proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della data di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta)

- **Mascherato per la quota di ½** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco VALENTE di Torino del 14/09/2007 rep. n° 53960/12793 trascritto a Torino 1 il 04/10/2007 registro generale n°

57100 registro particolare n° 35367, da potere di [redacted] L'atto di compravendita in copia è proposto come allegato n° 7 alla presente.

- **Mascherato** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni MARINONE del 24/07/1991 rep. n° 20595/4056 trascritto a Torino 1 il 09/08/1991 registro generale 26435 registro particolare 16857.

2.2.3 Primo atto di acquisto tra vivi anteriore al ventennio

Il primo atto di acquisto tra vivi anteriore al ventennio è il succitato di compravendita a rogito notaio Giovanni MARINONE del 24/07/1991 rep. n° 20595/4056 trascritto a Torino 1 il 09/08/1991. Nel successivo atto di rettifica e compravendita a rogito Notaio Marco Valente di Torino del 15 settembre 2007 rep. 53960 racc. 12973 trascritto a Torino 1 il 4 ottobre 2007 registro generale n° 57099, registro particolare n° 35366 viene indicato che i dati catastali vennero erroneamente indicati come foglio 49 numero 287 subalterno 23 anziché come esatto foglio 49 numero 287 subalterno 24.

2.3 c) indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi

2.3.1 Vincoli di natura condominiale

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia conforme dell'amministratore p.t. del condominio **Mascherato** (cfr allegato 4) non emergono particolari vincoli a meno di quanto di seguito indicato:

cfr art. 5: "*ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Egli, a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve altresì acconsentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda , con i dovuti riguardi a ispezioni ed a lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo in diritto di rivalsa dei dann*i"

cfr art. 10: "*è vietato erigere costruzioni anche provvisorie e depositare materiali, sui terrazzini e sulle finestre formarvi trugoli per piante e collegare vasi di dimensioni eccedenti 1/50 di mc; non si dovranno mettere né piante né vasi di fiori sui balconi se non muniti di riparo fisso e robusto ed incassato in recipienti che ne impediscano lo stillicidio. È vietato fare dello stabile, comprese le parti di personale proprietà, lavori e varianti che possano comunque alterare la stabilità, l'estetica e la simmetria ed in qualsiasi modo arrecare pregiudizio a proprietari. È vietato in modo specifico battere tappeti ed altro prima delle ore otto e dopo le ore undici; non è permesso fare rumori e l'uso di radio e di strumenti musicali è limitato sempre al volume di tono tali da non riuscire molesti agli altri condomini. Gli accessi ai sotterranei e corridoi non potranno in alcun modo essere occupati e nelle cantine non si potrà depositare materiale che diano luogo a cattive esalazioni e che possano altrimenti dare molestia e pregiudicare la salubrità della casa. Le cantine e le soffitte costituiscono un accessorio degli alloggi e pertanto non potranno essere affittate a terzi o*

vendute separatamente, salvo fra condomini. Chi subentra nei diritti di un un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e qualsiasi arretrato. I locali potranno essere destinati ad abitazioni, studi professionali, aziende commerciali ed infine a tutti gli usi consentiti dalla legge"

cfr art. 17: "*Si dà atto che gli acquirenti delle parti dello stabile del condominio in oggetto, hanno l'obbligo di rilevare all'atto stesso dell'acquisto, in in forza dell'acquisto medesimo pro-quota tutti i contratti relativi ai servizi generali dello stabile, quali acqua, energia elettrica, gas, spazzatura ecc., stipulati in precedenza dai venditori intendendosi che gli acquirenti di parti dello stabile subentrano con la firma dell'atto di acquisto, in datti contratti fino alla loro cadenza contrattuale. Nessun condomino può sottrarsi a comunque pretendere corrispettivi qualora in qualsiasi tempo si rendesse necessario l'attraversamento della propria cantina, cortile comune con condutture elettriche, telefoniche, canali di fognatura, tubi di adduzione dell'acqua potabile tubi per l'impianto di riscaldamento e simili, quali e quante si dovessero collocare sia da parte dei singoli condomini per l'esercizio e lo scopo di effettuare la distribuzione ai singoli alloggi e locali del condominio dei relativi servizi. Restano inoltre costituite le servitù di passaggio attraverso le cantine e rimesse del singolo condomino in via sotterranea o a muro, delle tubazioni di fognatura, acque dotto, termosifone, cavi elettrici, telefonici e simili. Tutti gli attraversamenti dovranno essere eseguiti a minor danno del locale attraversato con obbligo del ripristino. Così pure le spese per imposte e tasse e tutte quelle altre sia ordinarie sia straordinarie che si riferiscono all'interno dei singoli lotti, saranno esclusivamente a carico di ogni singolo proprietario e dovranno considerarsi facenti parte di ogni appartamento le seguenti opere esterne: la porta d'accesso all'alloggio, i davanzali, i balconi, la ringhiera ed in genere ogni altra opera che risulti di uso e pertinenza esclusiva di ogni singolo lotto*"

L'intero regolamento di condominio è proposto come allegato n° 4 alla presente: si rimanda a tale allegato per tutti i vincoli di natura condominiale.

2.3.2 Vincoli di natura urbanistica ed edificatoria

Secondo quanto è stato possibile verificare dalla consultazione dell'Estratto Urbanistico del Comune di Torino la situazione urbanistica con i relativi vincoli è la seguente:

Zona/area normativa: Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27). Misto M1 indice di edificabilità fondiario (I.F.). 1.35 mq/mq

Edificio di interesse storico: l'edificio condominiale è caratterizzate il tessuto storico (cfr art. 26)

Interventi consentiti:

- Completamento f1;
- Completamento f2;
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Nuovo impianto;
- Restauro e risanamento corservativo;
- RIE Ristrutturazione edilizia;
- RIS – risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia d1;
- Ristrutturazione edilizia d2;
- Ristrutturazione edilizia d3;
- Ristrutturazione edilizia d4;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia.

I tipi d'intervento ammessi per gli edifici di interesse storico sono i seguenti:

	Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Esterni degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE

Note Intervento:
- RES: Restauro conservativo
- RIS: Risanamento conservativo
- RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'**allegato A** punti 3-4-5

Variante geologica: Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia: ricade in: - Parte Piana: Classe di stabilità I(P)
L'ambito risulta essere compreso: in zona beta.

L'estratto urbanistico è proposto come allegato n° 4 alla presente: si rimanda a tale allegato per la descrizione dettagliata dei vincoli.

2.3.3 Usi civici

Dalla ricerca sul sistema georiferito della regione Piemonte Sistemapiemonte – Usi civici in data 27/10/2025 non è stato evidenziato alcun uso civico sul terreno sul quale l'immobile è stato edificato.

2.4 d) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro

Il sottoscritto CTU a seguito di attenta disamina delle planimetrie dell'abitazione oggetto di giudizio può affermare che la stessa non sia comodamente divisibile. Quanto affermato è motivato dai seguenti fatti:

1. le esigue dimensioni dell'alloggio non permettono di realizzare due unità immobiliare con la superficie minima richiesta dalle vigenti normative edilizie e di igiene;
2. è presente un solo cucinino;
3. è presente un solo bagno;
4. è presente una sola camera da letto.

2.5 e) indichi l'esistenza delle formalità (in particolare iscrizioni e trascrizioni), 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 in ipotesi di vendita saranno cancellati, se colpiscano solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente

1. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Iscritta a Torino 1 il 04/10/2007 registro generale n° 57101, registro particolare n° 13169,** del 14/09/2007 rep. n° 53961/12794 notaio Marco VALENTE. Capitale € 90.0000,00 interesse annuo 6,43%, durata 20 anni. Totale € 180.000,00. A favore di Mascherato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro Mascherato proprietà per la quota di ½ ognuno. Bene colpito: immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà. La formalità è riferita solamente all'immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente.

2. **Ipoteca legale derivante da cartella esattoriale. Iscritta a Torino 1 il 18/02/2009 registro generale n° 6276, registro particolare n° 1301,** del 12/02/2009, rep. n° 102770/110, pubblico ufficiale Equitalia Nomos spa. Capitale € 22.779,32, totale € 45.546,65. A favore di Mascherato. Contro Mascherato. Bene colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di ½. La formalità è riferita solamente all'immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente.

3. **Ipoteca legale derivante da ruolo esecutivo ai sensi art. 77 dpr 607/23. Iscritta a Torino 1 il 03/12/2009, registro generale n° 43115, registro particolare n° 9060,** del 25/11/2009 rep. 116198/110 pubblico ufficiale Equitalia Nomos. Capitale € 13.173,69, totale € 26.347,38. A favore di Mascherato contro Mascherato. Bene

colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di ½. La formalità è riferita solamente all'immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente.

4. **Ipoteca legale derivante da ingiunzione fiscale iscritta a Torino 1 il 21/03/2011, registro generale n° 9950, registro particolare n° 1685,** del 16/03/2011, pubblico ufficiale Soris spa rep. n° 597/2011. Capitale € 9.899,72 totale € 19.779,44. A favore di Mascherato contro Mascherato. Bene colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di ½. La formalità è riferita solamente all'immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente.
5. **Pignoramento immobili trascritto a Torino 1 il 23/08/2021 registro generale n° 38735, registro particolare n° 28675,** del 20/05/2021 rep. n° 6638. Ufficiale giudiziario UNEP corte rep. n° 6638 A favore di Mascherato, contro Mascherato. Bene colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di ½. La formalità è riferita solamente all'immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente.
6. **Pignoramento immobili trascritto a Torino 1 il 16/02/2015 registro generale n° 4121, registro particolare n° 3113,** del 25/11/2014, rep. 36759. A favore di Mascherato contro Mascherato. Bene colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 La formalità è riferita solamente all'immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente. NOTA: si segnala che per il soggetto Mascherato è stato indicato c.f. Mascherato in luogo di Mascherato.
7. **Domanda giudiziale di divisione trascritta a Torino 1 il 13/09/2024 registro generale n° 36642, registro particolare n° 28645,** del 12/07/2024 rep. n° 8118. A favore di Mascherato, contro Mascherato e Mascherato. Bene colpito per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. La formalità è riferita solamente all'immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà

completamente.

2.6 f) nell'effettuare l'accertamento di cui alle lettere b), c) ed e) non si fondi sulla sola certificazione notarile o sulla sola documentazione depositata dai creditori procedenti a norma dell'art. 567 c.p.c. nell'esecuzione, ma effettui le relative verifiche ex novo sotto la sua responsabilità, previe effettive ricerche sui registri di riferimento e previa acquisizione della relativa documentazione, per tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino al primo titolo di acquisito anteriore al ventennio, sia per immobile che per soggetto, per tutti i soggetti comproprietari, anche se non esecutati

Il sottoscritto CTU, per la ricerca di cui al punto precedente, ha consultato l'elenco delle formalità in capo ai seguenti soggetti:

1. Mascherato, proprietaria nel ventennio (cfr allegato 14);
2. Mascherato, proprietario nel ventennio (cfr allegato 15);
3. Mascherato, proprietaria attuale (cfr allegato 16).

Lo stesso CTU, per la ricerca di cui al punto precedente ha consultato l'elenco delle formalità in capo all'immobile oggetto di perizia:

1. tramite identificati catastali attuali (cfr allegato 17);
2. tramite identificati catastali di provenienza (cfr allegato 18).

2.7 g) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, a che titolo siano occupati, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 30 settembre 20205 (cfr allegato 8) l'abitazione si è presentata occupata dalla signora Mascherato di cittadinanza della Romania identificata tramite carta d'identità Mascherato emessa il 21/10/2021 scadenza 25/06/2032. L'occupante si è dichiarata priva di titolo.

L'occupante dell'immobile ha dichiarato di abitare nell'immobile con i sui figli:

- Mascherato
- Mascherato
- Mascherato
- Mascherato

Dalla comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Torino 1 prot. 2025/178983 del 25/09/2025 relativa alla verifica dei contratti di affitto, locazione o comodato d'uso è emerso che per i soggetti esecutati in qualità di danti causa è presente un contratto risolto nell'anno 2014. La comunicazione è prodotta come allegato n° 6 alla presente. Il contratto di locazione ad uso abitativo è prodotto come cfr allegato 25 alla presente relazione peritale, si segnala che tale contratto è intestato al sig. Mascherato, deceduto.

2.8 h) 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., e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ex art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985, fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7 dell'art. 173 bis disp att. c.p.c.

2.8.1 Pratiche edilizie

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Torino e presso l'archivio Storico del comune di Torino non è stata reperita la pratica edilizia relativa alla prima edificazione dell'edificio condominiale. Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative a successive modifiche:

- **prot. 1909_1_534 del 01/01/1909** per ampliamento casa;
- **prot. 1922_1_141 del 01/01/1922** per sopraelevazione casa;
- **prot. 1935_1_10340** permesso di costruire per sopraelevazione fabbricato provvedimento amministrativo del 26/06/1935, numero progressivo di archiviazione 450. Negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sono prodotte le planimetrie del piano sotterraneo, piano terreno, piani termo e quarto;
- **prot. 1999_9_11516** del 30/07/1999 Denuncia Inizio Attività L. 662/96 data provvedimento 22/02/2000 per: "opere di ristrutturazione della facciata condominiale con rifacimento della struttura corticale dei balconi e del tetto condominiale con sostituzione della faldaleria e della piccola orditura nonché delle tegole marsigliesi esistenti con altre uguali", si segnala che nella pratica edilizia non sono stati prodotti elaborati grafici della facciata.

Per l'unità immobiliare oggetto di giudizio è stata reperita la seguente pratica edilizia:

- **prot. 1989_1_3702** data presentazione 25/07/1989 autorizzazione edilizia per conservazione opere art. 13, data provvedimento amministrativo 11/12/1989.

2.8.2 Dichiarazione di agibilità

Dalle ricerche effettuate: sia presso l'ufficio Tecnico del Comune di Torino, sia presso l'Archivio Storico del Comune di Torino, non è stata reperita dichiarazione di agibilità per l'edificio condominiale.

Il sottoscritto CTU ritiene doveroso segnalare che il certificato di agibilità è oggetto del regio decreto 27 luglio 1934 pertanto è possibile che all'epoca della prima edificazione (anno 1909) non sia stato necessario predisporre tale certificato.

2.8.3 Regolarità edilizia ed informazioni di cui al n° 7 dell'art. 173 dis. Att. c.p.c.

2.8.3.1 Edificio condominiale

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e quanto verificato nel corso del sopralluogo emergono alcune difformità:

1. nella facciata principale la posizione dei balconi ai vari piani e delle aperture al piano terreno risultano differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai progetti (cfr immagine 1)
2. sul lato cortile al piano terreno è presente una tettoia non indicata negli elaborati progettuali (cfr immagine 2);
3. sul lato cortile sono presenti alcune verande per le quali non è stato reperito titolo edilizio (cfr immagine 3).

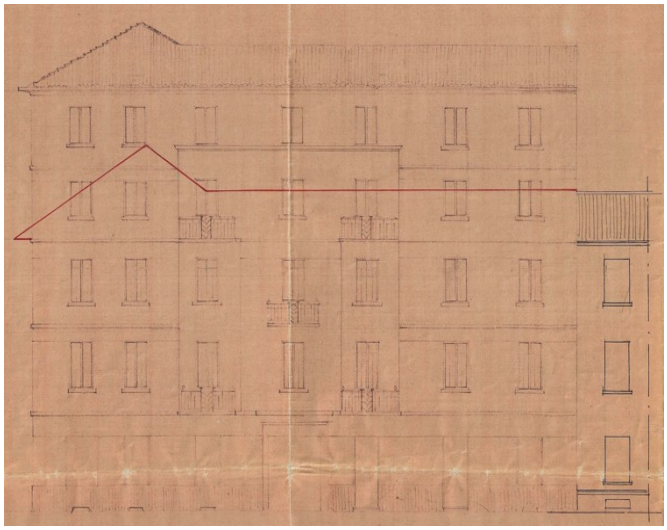
	
Facciata principale stato di fatto	Facciata principale situazione licenziata

Immagine 1 relativa alla facciata principale



Immagine 2 facciata lato cortile con evidenziata tettoia al piano terreno e verande ai piani superiori

Le difformità rilevate potrebbero essere sanate con procedura in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con sanatoria strutturale, con procedura presentata dal Condominio.

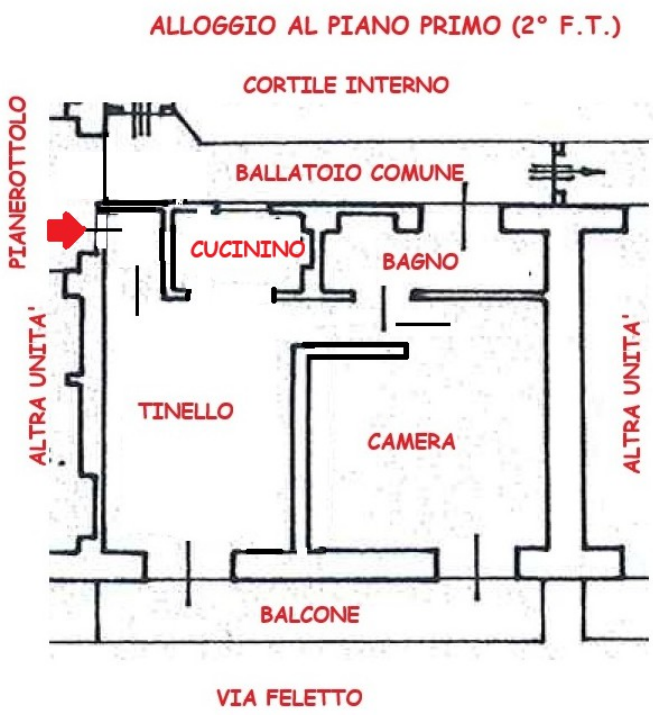
Alla luce del fatto che la procedura dev'essere presentata dal Condominio non è possibile definirne i costi per singola unità abitativa. Le indicazioni riportate hanno carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

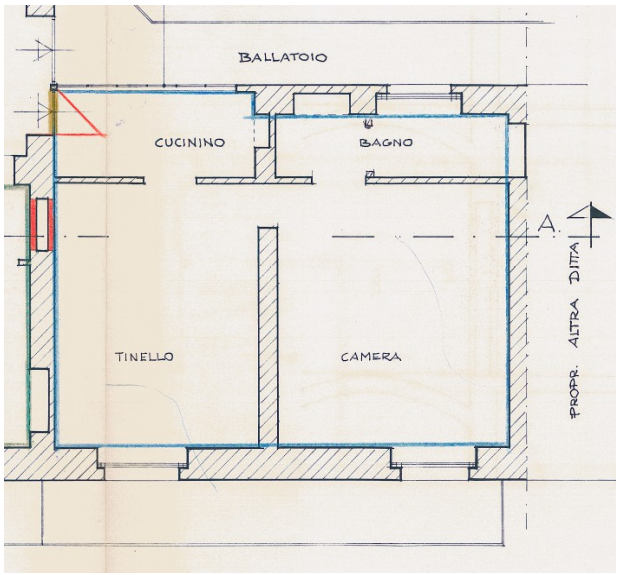
2.8.3.2 Abitazione

In relazione all'unità immobiliare si segnalano le seguenti difformità:

1. è stato realizzato un muro alla sinistra del cucinino: in questo modo la dimensione del cucinino è stata ridotta ed è stato creato un nuovo spazio di ingresso di forma rettangolare con una porta d'ingresso;
2. il muro a delimitazione del tinello con la camera è in posizione differente da quanto indicato negli elaborati grafici, ed è stato realizzato un muro parallelo alla via: in questo modo si è creato un piccolo corridoio (con controsoffitto) per accedere al bagno ed alla camera (si segnala che il corridoio è privo di porta d'accesso);
3. a seguito della modifica di cui al punto precedente, ed in particolare della mancanza della porta fra bagno ed altri locali non è presente la divisione, con porta fra antibagno ed altri locali dell'abitazione.

Di seguito le immagini relative al confronto fra lo stato di fatto e lo stato licenziato.





Stato di fatto	*Stato licenziato*

Immagine 3: confronto fra stato di fatto e situazione licenziata

Le difformità di cui al n° 1 e 2 del precedente elenco potrebbero essere sanate con procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari ed aero illuminanti dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio. È prevista una sanzione pecuniaria non inferiore a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.000,00 oltre ad oneri. Le indicazioni riportate hanno carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

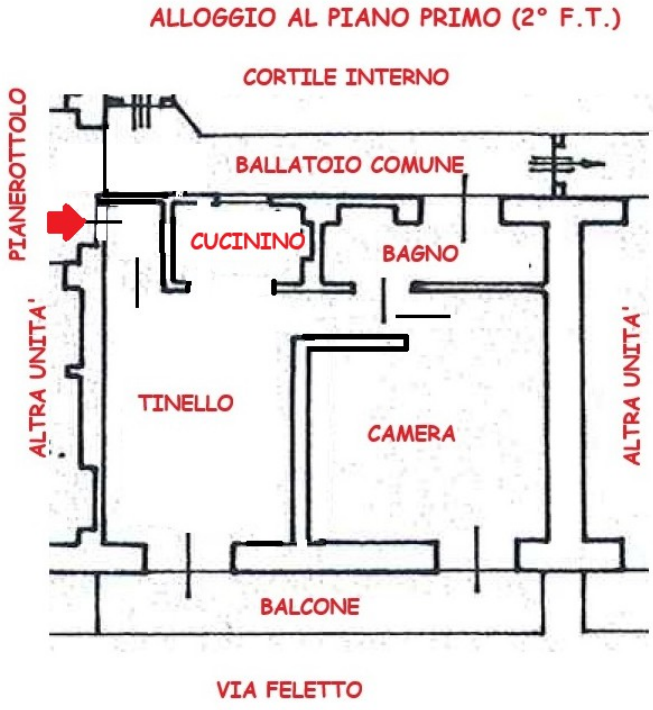
In relazione alla difformità descritta al punto 3 dell'elenco numerato (assenza di porta fra bagno ed altri locali) risulta necessario la posizione di una porta con un costo approssimativo totale di € 200,00.

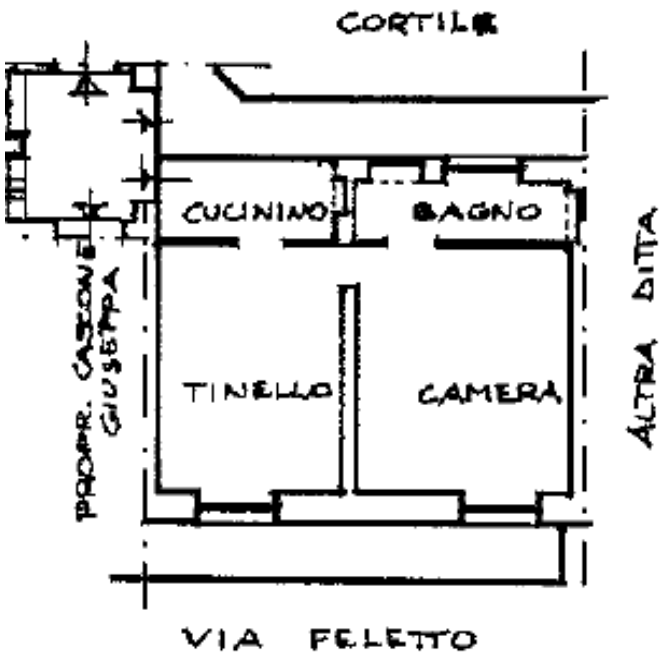
2.8.4 Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie

Secondo quanto è stato possibile verificare i dati catastali sono conformi a quanto verificato.

In relazione alla planimetria catastale si segnalano le difformità già indicate al capitolo relativo alla regolarità edilizia.

Di seguito il confronto fra lo stato di fatto e quanto prodotto nella planimetria catastale.





Stato di fatto	Rappresentazione nella planimetria catastale

Immagine 4: confronto fra stato di fatto e planimetria catastale

2.9 i) Accerti l’esistenza dell’attestato di prestazione energetica

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto CTU in data 12/10/25 sul sistema georiferito S.I.P.E.E. Regione Piemonte, sia in relazione agli identificativi catastali attuali (Foglio 1148 Particella 880 Subalterno 24) sia in relazione agli identificativi dell'immobile predecessore (Foglio 49 Particella 287 Subalterno 8) non è stata rilevata l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica.

2.10 l) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)

Dalla disamina dell'atto di acquisto e dell'atto di provenienza ultraventennale non sono stati rilevati presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020.

2.11 m) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.

L'amministratore p.t. del condominio Feletto 41, c.f. 80160250017 Mascherato ha fornito il bilancio consuntivo dell'esercizio ordinario 2024 (cfr allegato 11). Dalla disamina di tale documento si evince che le spese condominiali sono pari a circa € 597,05 annue. Lo stesso amministratore ha fornito anche il bilancio preventivo per l'anno 2025 (cfr allegato 12), dalla disamina del quale le spese condominiali per l'unità oggetto di perizia sono pari a circa € 575,75.

Secondo quanto riportato nel bilancio preventivo anno 20205 il debito accumulato è di € 13.304,08: si segnala in merito che il Condominio via Feletto 41 è parte ricorrente nel procedimento in oggetto.

Secondo quanto dichiarato dallo stesso amministratore le spese di riscaldamento sono escluse in quanto l'immobile non è fornito di riscaldamento condominiale ma di riscaldamento autonomo (cfr allegato 13).

2.12 n) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "*Stima del valore di mercato degli immobili*" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

2.12.1 Superficie dell'immobile

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna è approssimativamente pari a 32 m^2. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 47 m^2.

2.12.2 Valori confrontabili

Ai fini estimativi, si è fatto riferimento ai valori di immobili attualmente in vendita, proposti da primarie agenzie immobiliari, aventi caratteristiche analoghe e ubicati nelle immediate vicinanze. Per affinare ulteriormente il criterio di stima, sono stati presi in considerazione esclusivamente immobili privi di ascensore e situati al primo piano e non occupati.

Al fine di evitare il rischio di includere proposte non coerenti con l'effettivo andamento del mercato immobiliare, sono stati esclusi dalla valutazione gli annunci pubblicati da privati

Di seguito il dettaglio dei valori confrontabili degli immobili in vendita:

- **Confrontabile 1**. Posizione: via Cherubini 18 – piano: primo - Ascensore: no, bagni: 1 – esposizione: doppia - stato manutentivo: buono - superficie: 57 m^2 - richiesta: € 54.900,00 - coefficiente di manutenzione: 0,90 - coefficiente di posizione: 1,00 – coefficiente ascensore: 1,00 – coefficiente distribuzione: 1,00 → **valore**

ragguagliato € 866.84 €/ m². Immobile posto in vendita da TECNOCASA. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 21 alla presente;

- **Confrontabile 2**. Posizione: via Feletto 16 – piano: primo - Ascensore: no, bagni: 1 – esposizione: doppia - stato manutentivo: discreto - superficie: 80 m² - richiesta: € 83.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1,00 – coefficiente ascensore: 1,00 – coefficiente distribuzione: 1,00 → **valore ragguagliato € 1.037,50 €/ m²**. Immobile posto in vendita da GABETTI. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 22 alla presente;
- **Confrontabile 3**. Posizione: via Palestrina 19 – piano: primo - Ascensore: no, bagni: 1 – esposizione: doppia - stato manutentivo: buono - superficie: 95 m² - richiesta: € 130.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,90 - coefficiente di posizione: 1,00 – coefficiente ascensore: 1,00 – coefficiente distribuzione: 1,00 → **valore ragguagliato € 1.231,58 €/ m²**. Immobile posto in vendita da GABETTI. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 23 alla presente.

Immobili posti in vendita ma indicati come venduti:

- **Confrontabile 4**. Posizione: via Leinì 35 – piano: primo - Ascensore: no, bagni: 1 – esposizione: doppia - stato manutentivo: discreto - superficie: 51 m² - richiesta: € 43.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1,00 – coefficiente ascensore: 1,00 – coefficiente distribuzione: 1,00 → **valore ragguagliato € 843,14 €/ m²**. Immobile posto in vendita da TAOS. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 24.
- **Confrontabile 5**. Posizione: via Baltea 16 – piano: primo - Ascensore: no, bagni: 1 – esposizione: doppia - stato manutentivo: discreto - superficie: 89 m² - richiesta: € 84.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1,00 – coefficiente

ascensore: 1,00 – coefficiente distribuzione: 1,00 → **valore ragguagliato € 943,82 €/ m²**. Immobile posto in vendita da TAOS Immobili. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 25.

Le fonti di informazione consultate agenzie immobiliari di carattere nazionale agenti sul territorio:

- **TEMPOCASA** Torino Barriera Largo Sempione Via Domenico Cimarosa 103 10154
- **TEMPOCASA** Torino Barriera / Monte Bianco Corso Vercelli 107 10155
- **GABETTI** Franchising Torino - Borgo Vittoria Via Chiesa della Salute 104/E 10149
- **TAOS IMMOBILI** - Immobiliare c.d.r s.a.s. Corso Giulio Cesare 99 bis 10155

Il valore medio per unità di superficie degli immobili in vendita: comparabili da 1 a 4 è pari a 1.045,31 €/ m^2. Al valore così ottenuto si detrae il 3 % onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di 1.013,95 €/ m^2.

Il valore medio per unità di superficie degli immobili venduti: comprabili 5 e 6 è pari a 893,48 €/ m^2

Il valore medio fra i due valori calcolati è pari a 953,71 €/ m^2

Applicando il valore ottenuto alla superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore di € 44.824,52. Al valore così ottenuto si detrae il 5% per irregolarità riscontrate ottenendo il più probabile valore di vendita di € 42.583,30 arrotondato a **€ 42.600,00**.

3 - NOTA DEL CTU

Il CTU si riserva la possibilità di effettuare modifiche a quanto sopra riportato in funzione di eventuali elementi che portino a differente giudizio in seguito alle sintetiche osservazioni poste dalle parti. Alla presente relazione con le prime conclusioni a cui è giunto il CTU seguirà il capitolo 9 contenente le controdeduzioni alle osservazioni poste dalle parti e le conclusioni finali del CTU.

Quanto sopra esposto dal sottoscritto in adempimento alla prima stesura della relazione peritale

Il CTU resta a disposizione per ogni chiarimento che dovesse eventualmente risultare necessario.

Con osservanza,

Pino Torinese (TO), 25 novembre 2025

Il CTU incaricato

4 - VALUTAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DI PARTE

In data 25 novembre 2025, nel rispetto dei termini assegnati, il CTU ha trasmesso alle parti, a mezzo posta elettronica certificata (PEC), la bozza di relazione peritale.

Tale comunicazione, corredata dalle relative ricevute di accettazione e consegna, è prodotta in atti quale allegato n° 27 alla presente relazione.

Entro il termine assegnato del 30 dicembre 2025, le parti non hanno trasmesso osservazioni né rilievi al CTU.

Alla luce della mancata formulazione di osservazioni, il sottoscritto CTU ritiene pertanto la suddetta bozza definitivamente confermata e la assume quale relazione peritale finale.

---ooo0ooo---

Tanto si è ritenuto di esporre in espletamento dell'incarico ricevuto, restando lo scrivente a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per ogni eventuale chiarimento.

Pino Torinese (TO), 2 gennaio 2026

In fede, il CTU nominato

5 - ELENCO ALLEGATI

1. Planimetria immobile
2. Planimetria catastale
3. Certificato di residenza [redacted]
4. Regolamento di condominio via Feletto 41
5. Estratto urbanistico
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate
7. Atto di acquisto in copia
8. Verbale sopralluogo 30/09/2025
9. Visura catastale
10. Relazione fotografica
11. Bilancio consuntivo 2024
12. Bilanci preventivo 2025
13. Comunicazione amministratore
14. Elenco formalità soggetto [redacted]
15. Elenco formalità soggetto [redacted]
16. Elenco formalità soggetto [redacted]
17. Elenco formalità immobile catastali 1148_880_24
18. Elenco formalità immobile catastali 49_287_24
19. nota r.p. 19369
20. nota r.p. 28645
21. Scheda confrontabile 1
22. Scheda confrontabile 2
23. Scheda confrontabile 3
24. Scheda confrontabile 4

25. Scheda confrontabile 5

26. Contratto di locazione

27. Email PEC invio prima stesura della relazione peritale con ricevute di consegna.