



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE II CIVILE

- O -

Procedimento causa R.G. n.: **23296/2021**

Giudice: **Dott.ssa Chiara CUCCHI**

in sostituzione nel periodo dal 15/01/24 al 15/04/24

della Dott.ssa Ester MARONGIU

Parte attrice: **EEEEEEEEEE EEEEE + LLLLLLLLL LLLLL**

Procuratore parte attrice: Avv. Germana FRIZONE

germanafrizone@pec.ordineavvocatitorino.it

Parte convenuta: **SSSSSSSS SSSSS**

Procuratore parte convenuta: Avv. Giovanni FASOLINO

studiocomunitariofasolino@pec.it

Giuramento: 16.10.2023

Esperto Estimatore: Arch. Silvia SIMONELLI

- O -

DATI SINTETICI IMMOBILI

LOTTO UNICO			
Comune:	TORINO	Provincia:	TO
Indirizzo:	VIA BELLARDI	n.c.:	109
Proprietà:	EEEEEEEEEE EEEEE (7/27 PR) + LLLLLLLLL LLLLL (7/27 PR) + SSSSSSSS SSSSS (13/27 PR)		
Quota:	1/1		
Catasto:	FABBRICATI - abitazione Fg. 1169, n. 180, sub. 21, cat. A/3, sup. cat. 84 mq, rendita € 825,04		

SOMMARIO

PREMESSE.....	2
QUESITO	3
RISPOSTA AL QUESITO	4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
INTESTAZIONE CATASTALE	6
GIUDIZIO CONFORMITA' CATASTALE.....	6
SUPERFICI	7
GENERALITÀ PROPRIETARI E LORO QUOTE.....	8
TITOLARITÀ E VICENDE NEL VENTENNIO.....	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10
DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI	11
REGOLAMENTO CONDOMINIALE	12
STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA.....	13
DESCRIZIONE FABBRICATO E IMMOBILE	13
SITUAZIONE URBANISTICA	16
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	17
REGOLARITA' EDILIZIA.....	18
VERIFICA SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	21
VALORE ATTUALE.....	22
DIVISIBILITA'	26
OSSERVAZIONI	26
CONCLUSIONI.....	29
ALLEGATI:.....	29

- O -

PREMESSE

Il Giudice, preso atto del fallimento delle trattative pendenti tra le parti, con provvedimento del 15/10/2023 ha ritenuto opportuno disporre consulenza per accertare se l'immobile oggetto di causa fosse divisibile ed eventualmente, qualora non divisibile, predisporre piano di vendita.

Con lo stesso provvedimento, ha nominato lo scrivente quale CTU, formulando il quesito più oltre riportato e disponendo i seguenti termini per la consegna dell'elaborato di stima:

- 28.02.2024: termine assegnato al CTU per trasmettere alle parti costituite la propria relazione;

- 15.03.2024: termine assegnato alle parti per trasmettere al CTU le proprie osservazioni sulla relazione;
- 05.04.2024: termine assegnato al CTU per il deposito in Cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse.

Lo scrivente, in occasione del giuramento telematico, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 20.11.2023 presso i locali oggetto di causa. In tale data, alla presenza della sig.ra SSSSSSSSS SSSSSS (parte convenuta) e del consulente tecnico di parte attrice, Geom. Daniele IACUZZI, lo scrivente redigeva il verbale che si allega al n. 9 e nel contempo scattava alcune fotografie (allegato n. 1) e rilevava metricamente l'immobile (allegato n. 8).

- O -

QUESITO

"Il consulente, con riferimento all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto dei comproprietari e con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- a) identifichi il bene immobile caduto in successione al decesso di Giannuzzi Anna, sito in Torino, via Bellardi n. 109, meglio indicato in atti, per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b) indichi i proprietari dei beni, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- c) 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 colpiscono solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*
- d) 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, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;

- e) descriva i beni per cui è causa, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- f) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni 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 e provvedendo a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni;*
- g) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- h) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- i) 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."*

- O -

RISPOSTA AL QUESITO

a) *identifichi il bene immobile caduto in successione al decesso di Giannuzzi Anna, sito in Torino, via Bellardi n. 109, meglio indicato in atti, per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare facente parte di fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale, sito in Torino, con ingresso dai civici nn. 107-109-111-113-115, edificato a sei piani f.t., oltre ad un piano sottotetto, in parte ad uso abitativo, ed un piano seminterrato, destinato a cantine, con cortile ed area

giardino, entrostante a terreno insistente in mappa catasto terreni al fg. 1169 mapp. 180 (allegato n. 3).

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto della presente relazione, quanto segue:

- al piano primo (Il f.t.): alloggio con accesso da via Bellardi n. 109, composto da ingresso, due camere, cucina e servizi meglio distinto con il n. 14 (quattordici) e tinteggiato in azzurro nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, posto alle coerenze: via Bellardi, alloggio n. 13 del piano con accesso da via Bellardi n. 107, cortile comune, vano scala, vano ascensore ed alloggio n. 15 del piano;
- al piano sotterraneo: un vano cantina distinto con il n. 20 (venti) nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, tinteggiato in azzurro, posto alle coerenze: corridoio comune, cantina n. 19, sottosuolo del cortile, cantina n. 24.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dal Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio PICCO Giovanni Battista del 17.07.1969 rep. 35737/22307 (allegato n. 5), nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con ogni garanzia di legge, con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

- O -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale

di Torino - Territorio – Servizi Catastali, Comune di Torino (visura e planimetria Catasto Fabbricati allegata al n. 2), come segue:

- Fg. 1169, n. 180 sub. 21 (già Foglio 69 Particella 1344 Sub. 21), VIA BELLARDI LUDOVICO n. 109 Piano 1-S1, Z.C. 2, cat. A/3, classe 4, consist. 4,5 vani, superficie catastale 84 mq (totale escluse aree scoperte 80 mq), rendita € 825,04.

Lo scrivente ha richiesto in data 07.12.2023 la rettifica del piano indicato erroneamente come "1", in luogo del corretto "1-S1". La richiesta è stata protocollata ed evasa in data 12.12.2023. Si allega al n. 2 la visura aggiornata.

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così intestato catastalmente:

1. GGGGGGGG GGGG, nata a AGLIANO TERME (AT) il 29/07/1933, c.f. GNZ NNA 33L69 A072I - proprietà 6/9,
2. EEEEEEEEE EEEEE, nata a TORINO (TO) il EE/EE/EEEE, c.f. EEE EEE EEEEE EEEEE - Proprietà 1/9,
3. LLLLLLLLL LLLLL, nata a TORINO (TO) il LL/LL/LLLL, c.f. LLL LLL LLLLL LLLLL Proprietà 1/9,
4. SSSSSSSS SSSSS, nata a TORINO (TO) il SS/SS/SSSS, c.f. SSS SSS SSSSS SSSSS, Proprietà 1/9.

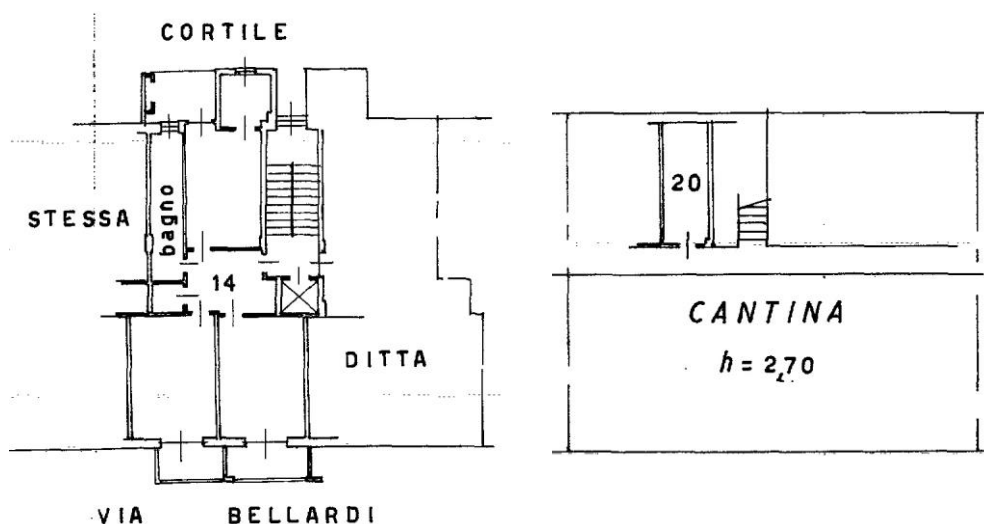
L'attuale intestazione catastale non è corretta in quanto riporta ancora il nominativo della sig.ra GGGGGGGGG, deceduta in data 19.03.2021. Occorrerà pertanto presentare denuncia di voltura presso l'A.d.E. – Servizi Catastali.

- O -

GIUDIZIO CONFORMITA' CATASTALE

In base al sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 20.11.2023, è stato possibile accertare che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale, fatta eccezione per una diversa altezza interna del locale cantina, indicato con H = 2,7

m a fronte di H = 3,4 m rilevata. Ai fini della determinazione della rendita catastale, tale difformità non è rilevante per cui, ad avviso dello scrivente, non è necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa..



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE
PIANO PRIMO (fuori scala)

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE
PIANO INTERRATO (fuori scala)

- O -

SUPERFICI

La superficie dell'unità immobiliare, calcolata secondo i rapporti mercantili ex allegato "C" del D.P.R. n. 138/98, ovvero considerando i muri interni ed i muri perimetrali esterni per intero fino allo spessore di 50 cm ed i muri in comunione per il 50% fino ad uno spessore di 25 cm, risulta pari a:

- abitazione con pertinenze mq 84,00

Si precisa, in ogni caso, che un eventuale trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a misura, per cui le superfici sopra riportate sono da ritenersi puramente indicative.

Si allega al n. 2 planimetria catastale ed al n. 8 una planimetria indicativa dello stato attuale e delle misure rilevate durante il sopralluogo. In merito al locale

cantina si precisa che la larghezza del locale è stata misurata in circa 1,65 m e la profondità pari a circa 4,58 m. Si allega schema del rilievo al n. 9, in quanto unito al verbale redatto in data 20.11.2023.

- O -

b) indichi i proprietari dei beni, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

GENERALITÀ PROPRIETARI E LORO QUOTE

Con riguardo alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, aggiornate alla data del 15.02.2024, ed alla documentazione in atti (sentenza del Giudice dott.ssa Ester Marongiu n. 1315/2023 datata 22.03.2023 e pubblicata il 28/03/2023 RG n. 23296/2021 Rep. n. 3514/2023 del 28/03/2023), accertato l'effetto della riduzione testamentaria in morte della sig.ra GGGGGGGG, la piena proprietà dell'immobile oggetto di causa risulta in capo a:

- a) **EEEEEEEE EEEEE** (CF EEEEEEEEEEEEEEE), nata a TORINO (TO) il EE/EE/EEEE, per la quota di 7/27 del diritto di piena proprietà pro-indivisa, così pervenuta:
- o 1/9 (3/27) PR pervenuto per apertura della successione in morte del padre sig. UUUUUUUU UUUU,
 - o 4/27 PR pervenuti per apertura della successione in morte della madre GGGGGGGG GGGG,
- b) **LLLLLLLL LLLLL** (CF LLLLLLLLLLLLLLL), nata a TORINO (TO) il LL/LL/LLLL, per la quota di 7/27 del diritto di piena proprietà pro-indivisa, così pervenuta:
- o 1/9 (3/27) PR pervenuto per apertura della successione in morte del padre sig. UUUUUUUU UUUU,
 - o 4/27 PR pervenuti per apertura della successione in morte della madre GGGGGGGG GGGG,
- c) **SSSSSSSS SSSSS** (CF SSSSSSSSSSSSS), nata a TORINO (TO) il SS/SS/SSSS per la

quota di **13/27** del diritto di piena proprietà pro-indivisa, così pervenuta:

- o 1/9 (3/27) PR pervenuto per apertura della successione in morte del padre sig. UUUUUUUU UUUU,
- o 2/9 (6/27) PR pervenuti per disposizione testamentaria in morte della madre GGGGGGGG GGGG,
- o 4/27 PR pervenuti per apertura della successione in morte della madre GGGGGGGG GGGG.

- O -

TITOLARITÀ E VICENDE NEL VENTENNIO

La piena proprietà dell'immobile pervenne alle parti sopraindicate in virtù dei seguenti atti:

- **06.02.1969:** atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO di Torino rep. 5704/3590, registrato a Torino il 24.02.1969 al n. 6607 vol. 1119, trascritto presso l'A.d.E. di Torino il 06.03.1969 al n. rp. /rg. 8783/11894, con il quale il sig.BBBBBB BBBBB, nato aBBBBBB il BB.BB.BBBB in qualità di amministratore unico della società AAAAAAAAA A.A.A. con sede in Torino, vendette e trasferì ai coniugi UUUUUUUU UUUU, nato a UUUUUUUUU (UU) il UU.UU.UUUU, e GGGGGGGG GGGG, nata ad Agliano (AT) il 29.07.1933, che accettarono ed acquistarono, in comunione ed in parte uguale tra loro, la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. Si allega al n. 4 copia dell'atto per averne reperito copia dalla sig.ra SSSSSS SSSSSSSS, precisando che si tratta del primo atto tra vivi anteriore al ventennio.
- **01.03.2007:** apertura di successione legittima in morte del sig. UUUUUUUU UUUU, nato a Curtarolo (PD) il 13.08.193, c.f. TMB GUO 31M13 D226R (denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Torino il 06/09/2007 al n. 44 vol. 345 – trascritta presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 ai nn. rp./rg. 39930/64291 in data 08/11/2007), che lascia a succedergli per la quota di

proprietà pari ad 1/2 dell'immobile oggetto del presente elaborato, la moglie sig.ra GGGGGGGG GGGG, per la quota di proprietà proindivisa pari a 1/6 PR, le figlie sig.ra LLLLLLLL LLLLL, sig.ra EEEEEEEEE EEEEE e sig.ra SSSSSSSS SSSSS, ciascuna per la quota di proprietà proindivisa pari a 2/18 PR, dell'immobile in oggetto.

- **19/03/2021:** apertura di successione testamentaria in morte della sig.ra GGGGGGGG GGGG, nata ad Agliano (AT) il 29.07.1933 che lascia a succedergli come propria erede universale la figlia sig.ra SSSSSSSS SSSSS. Si allega al n. 10 il verbale di pubblicazione e deposito di testamento olografo a rogito Notaio Giuseppe D'ALOIA di Torino rep. 2288/1773 del 06.09.2021, registrato a Torino – DP I il 07.09.2021 al n. 45295 serie 1T ed il relativo certificato di morte della sig.ra GGGGGGGG GGGG.

Si precisa che non risultano trascritti la denuncia di successione né il testamento della sig.ra GGGGGGGG e che con sentenza del Giudice dott.ssa Ester Marongiu n. 1315/2023, datata 22.03.2023 e pubblicata il 28/03/2023 RG n. 23296/2021 Rep. n. 3514/2023 del 28/03/2023, è stato accertato l'effetto della riduzione testamentaria in morte della sig.ra GGGGGGGG, da cui deriva la suddivisione delle quote indicata nel paragrafo precedente "Generalità proprietari e loro quote".

- O -

c) 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 per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Con riguardo alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, aggiornate alla data del 15.02.2024, sull'immobile non risultano gravare formalità pregiudizievoli.

- O -

Sui precedenti identificativi catastali (Foglio 69 Particella 1344 Sub. 21) risulta l'iscrizione rg./rp. 39571/7317 del 13.12.1988 da riferirsi a rinnovo dell'ipoteca volontaria rg./rp. 66/535 del 04/01/1969 (a favore dell'IIIIIIII IIIIIII III IIII di Torino e contro i sig.ri UUUUUUUU UUUU e GGGGGGGG GGGG) non cancellata, ma inefficace per trascorso ventennio.

- O -

Sui precedenti identificativi catastali (Foglio 69 Particella 1344 Sub. 21) risulta trascritta la domanda giudiziale di riduzione testamentaria rep. 135 del 21.12.2021 del Tribunale di Torino:

- TRASCRIZIONE del 13/02/2024 – rp./rg. 4594/5816

a favore di parte attrice e contro parte convenuta.

- O -

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati presso l'A.d.E. - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino1, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto indicato nel Regolamento di Condominio di cui infra.

Secondo quanto riportato nel titolo di provenienza (allegato n. 4), il comprensorio di cui fa parte l'edificio, nel quale sono inclusi i locali oggetto di causa, è stato oggetto del trasferimento di cubatura, autorizzato dal Comune di Torino con delibera della Giunta Municipale del 04.02.1964, paragrafo 43 e conseguenti atti di approvazione di lotizzazione planivolumetrica a rogito Notaio PICCO del 08.05.1964, registrato a Torino il 27.05.1964 al n. 32586, trascritto presso l'A.d.E. di Torino ai nn. 15640/20128 del 29.05.1964.

- O -

Il locale cantina è gravato dalla servitù di passaggio di tubazioni condominiali.

- O -

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Per il complesso edilizio di cui è parte l'U.I. oggetto di causa è stato trascritto Regolamento di Condominio, depositato con atto a rogito Notaio PICCO Giovanni Battista del 17.07.1968 rep. N. 35737/22307, registrato a Torino il 06.08.1968 al n. 25588 vol. 1105, trascritto presso l'A.d.E. di Torino ai nn. 27583/37108 in data 20.08.1968.

Si allega al n. 5 estratto della copia dell'atto reperita presso l'Archivio Notarile di Torino, precisando che si riferisce all'intero compendio immobiliare così suddiviso:

- LOTTO A: casa di via Bellardi civici nn. 107 – 109 -111 -113 -115 con relativo cortile e zona verde;
- LOTTO B: bassi fabbricati nell'area a cortile in angolo con le proprietà Soppegno e Carena, destinata a depositi e magazzini, laboratori;
- LOTTO C: bassi fabbricati uso autorimesse private compresi fra il lotto B suddetto e il lotto D di cui infra;
- LOTTO D: bassi fabbricati con fronte su via Nicomede Bianchi uso laboratorio con annessi uffici.

I locali formanti il presente lotto di stima fanno parte del "LOTTO A" e sono individuati nelle planimetrie e tabelle millesimali allegate al citato regolamento rispettivamente con il n. "14" l'alloggio e con il n. "20" la cantina e ad essi competono le seguenti carature millesimali:

- 16,58/1000 quale quota di comproprietà e compartecipazione spese generali, diritto a voti nelle assemblee condominiali – colonna "A";
- 51/1000 quale quota di manutenzione ordinaria e funzionamento ascensore – colonna "C".

Si allega alla presente relazione copia del regolamento, rimandando alla lettura in particolare delle servitù attive e passive tra i lotti sopradescritti, nonché dei

vincoli esistenti e della deroga alle distanze legali. Si precisa che delle planimetrie allegare all'atto non è stato possibile per lo scrivente ottenere copia in quanto non riproducibili (per formato superiore all'A3).

- O -

d) 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;

STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA

In seguito al sopralluogo effettuato in data 20.11.2023, si è potuto accertare come l'immobile sia occupato dalla sig.ra SSSSSS SSSSSSSS, parte convenuta. Secondo quanto riportato dal certificato di residenza storico depositato nel fascicolo di causa la sig.ra SSSSSSSS SSSSSS è residente in Torino, via Bellardi n. 109 a partire dal 10.02.2015.

- O -

e) descriva i beni per cui è causa, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

DESCRIZIONE FABBRICATO E IMMOBILE

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, elevantesi a sei piani f.t., oltre ad un piano sottotetto in parte ad uso abitativo ed un piano seminterrato destinato a cantine, con cortile ed area giardino, ha struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, con copertura a falde. I prospetti risultano finiti in parte in mattoni a vista ed in parte in intonaco tinteggiato, fatta eccezione per il piano terreno rivestito in materiale lapideo. L'edificio è dotato di citofono apriporta ed ascensore.

L'ingresso avviene da portone in metallo con specchiature in vetro recante il civico n. 109, All'alloggio, posto al piano primo (II f.t.) dello stabile, si accede attraverso pianerottolo del vano scala comune.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne e comuni dell'edificio sopra

descritto, nonché dell'unità immobiliare oggetto di causa.



VISTA DA VIA BELLARDI

- O -

Descrizione dell'unità immobiliare

In base al sopralluogo effettuato in data 20.11.2023, lo scrivente può riferire, in merito a finiture e impianti, quanto appresso:

- pavimenti: piastrelle di graniglia e ceramica di varia dimensione; battuto di cemento per il locale cantina (foto n. 28); si segnalano rotture nella pavimentazione della camera (foto n. 26);
- rivestimenti: intonaco con finitura civile e tinteggiato, carta da parati in pessimo stato nel locale di ingresso (foto n. 11) ed in una camera, locali bagno e cucinino parzialmente rivestiti in piastrelle di ceramica; nel locale cantina pareti al rustico (foto n. 28); si segnalano distacchi della pittura muraria nel soffitto e nelle pareti del cucinino;
- serramenti interni: in legno di tipo economico con specchiature in vetro (foto n.

22);

- serramenti esterni: con telaio in legno vetusto con vetro singolo (foto nn. 13-14); porta di ingresso all'alloggio in legno tamburato (foto n. 10); porta in legno per il locale cantina (foto n. 27);
- impianto elettrico: in parte esterno ed in parte sottotraccia con scatole ad incasso e frutti vetusti, privo di certificato di conformità, dotato di interruttore magnetotermico (salvavita);
- impianto idrico-sanitario: unico servizio dotato di tazza wc, lavabo, bidet e vasca da bagno, oltre ad attacco lavatrice (foto n. 20);



SERVIZIO IGIENICO



ZONA GIORNO

- impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato con radiatori provvisti di termovalvole. Si precisa che l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico installato nel locale bagno (foto n. 21). Secondo quanto riferito allo scrivente durante il sopralluogo, il boiler marca ARISTON non è di proprietà della sig.ra SSSSSSSSS SSSSSS, in quanto acquistato da un suo conoscente. Di tale aspetto si è tenuto debito conto nella valutazione del probabile valore di mercato.

Lo scrivente non è stato in grado di reperire le dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, per cui gli eventuali impianti in dotazione dell'U.I. devono intendersi nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Con riguardo al sopralluogo effettuato si può ragionevolmente affermare che le parti comuni dell'edificio risultano in discrete condizioni di conservazione, fatta eccezione per la facciata verso cortile, e che le parti interne dell'alloggio necessitano di interventi di manutenzione, poiché impianti e finiture sono vetusti e probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dello stabile.

Dalla documentazione in atti, parrebbe inoltre che l'alloggio sottostante l'U.I. oggetto di causa (proprietà RRRRRRRR), abbia subito danni da infiltrazione. Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del Condominio notizie circa lo stato dei locali. Secondo quanto riferito, sono state condotte alcune indagini da un idraulico del Condominio, il quale ricondurrebbe le cause al sifone a pavimento della proprietà XXXXXXXXXX ed alle condizioni ancora originali e vetuste dell'immobile. Null'altro lo scrivente può riferire nel merito.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato e dell'U.I.. Le stesse vengono depositate in formato .jpg, come richiesto dal quesito.

- O -

f) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni 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 e provvedendo a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni;

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito della sessione di accertamento effettuata presso il portale del Comune

di Torino si è in grado di affermare che il complesso edilizio ricade in area normativa "zona urbana consolidata residenziale mista 1.00 – MISTO M1", normata dall'art. 12 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRGC.

Si allega al n. 7 un estratto urbanistico del Piano Regolatore Comunale vigente.

- O -

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito della sessione di accertamento effettuata presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino ed in base alla documentazione resa disponibile dallo stesso ufficio, si è in grado di affermare che la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 ed in seguito modificata in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- a) Licenza Edilizia n. 1775 del 31.07.1964 - pratica edilizia prot. 1963-1-11039 del 18.07.1963, presentata da società A. A.A. AAAAAAAA per la costruzione di edificio a 5 piani fuori terra più piano arretrato e fabbricato ad un piano fuori terra più piano interrato uso magazzino;
- b) Licenza Edilizia n. 963 del 16.06.1965 - pratica edilizia prot. 1965-1-10484 del 06.05.1965, presentata da società A. A.A. AAAAAAAA per rinnovo della licenza n. 1775 del 31.07.1964;
- c) Licenza Edilizia n. 2089 del 08.07.1966 - pratica edilizia prot. 1966-1-10668 del 26.05.1966, presentata da società A. A.A. AAAAAAAA per rinnovo L.E. n. 1775 del 31.07.1964 e successivo rinnovo L.E. n. 963 del 1965;
- d) Preso d'atto del 21.06.1968 - pratica edilizia prot. 1968-1-70224 del 27.02.1968, presentata da società A. A.A. AAAAAAAA per variante alla L.E. n. 2089 del 1966 (e precedenti L.E. n. 963 del 1965 e L.E. n. 1775 del 1964) con modifiche di prospetto del fabbricato, oltre a modifiche di pianta e dimensioni del basso fabbricato;
- e) Preso d'atto del 06.02.1970 - pratica edilizia prot. 1969-1-11081 del 16.07.1969

presentata da società A. A.A. AAAAAAAA per varianti alla L.E. n. 2089 del 1966 (e precedenti L.E. n. 963 del 1965 e L.E. n. 1775 del 1964) relative ai bassi fabbricati annessi all'edificio principale;

- f) Licenza di Abitabilità od occupazione n. 358 del 02.04.1970 - pratica edilizia prot. 1969-2-30102 del 27.03.1969, presentata da società A. A.A. AAAAAAAA per edificio a cinque piani f.t. normali ed uno arretrato in via Bellardi nn.cc. 107-109-111-113-115.

Successivamente sono state presentate ulteriori pratiche riguardanti le facciate esterne dello stabile:

- g) Denuncia di Inizio attività - pratica edilizia prot. 2000-9-7076 del 10.05.2000, presentata dal Condominio per interventi di consolidamento del muro esterno, in corrispondenza del passo carraio;
- h) Comunicazione opere libere - pratica edilizia prot. 2011-20-930 del 25.01.2011, presentata dal Condominio per interventi di manutenzione ordinaria alla facciata.

Si allega al n. 6 un estratto della documentazione edilizia amministrativa.

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

In riferimento allo stato attuale, rilevato in base al sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 20.11.2023, si può affermare che l'unità immobiliare non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (difformità totale) D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001, risultano ostative al trasferimento.

Lo stato attuale è conforme a quanto rappresentato nella pratica edilizia prot. 1968-1-70224 – presa d'atto per variante alle licenze edilizie originarie, fatta eccezione per l'omessa realizzazione di un ripostiglio in adiacenza dell'ingresso. L'autorizzazione all'abitabilità dell'anno successivo descrive infatti i due

dell'elaborato grafico si è espresso il TAR Piemonte (n.80/2022) ritenendo che non provi che ciò corrisponda ad un assenso, o comunque ad un titolo edilizio validato ed autorizzato dall'amministrazione comunale. Sebbene la profondità del vano (70 cm a progetto) è tale da assimilare l'originario ripostiglio ad un armadio a muro, le spallette in muratura laterali alla porta configurano il vano come "ripostiglio", per cui ad avviso dello scrivente non ci sono i presupposti per considerare tale modifica rientrante nelle cosiddette "tolleranze esecutive" poiché in tal caso la difformità non sarebbe priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali. Altre difformità sono state rilevate per il tramezzo divisorio del balcone su via Bellardi ed il divisorio del balcone verso cortile.

Si ritiene ancora utile precisare che nella tavola grafica "particolare di facciata" in scala 1:20, la larghezza delle portefinestre su via Bellardi è stata quotata di 140 cm, in luogo dei 150 cm misurati dallo scrivente.

Tale difformità, ad avviso dello scrivente, può rientrare nelle tolleranze costruttive, così come definite dall'articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dall'articolo 6 bis della Legge Regione Piemonte n. 19 dell'8 luglio 1999 e s.m.i. e dalla DGR Piemonte n. 2-4519 del 14 gennaio 2022 e s.m.i.. Secondo la citata DGR possono infatti essere definite tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive che riguardano:

"c) delle aperture esterne purché le aperture realizzate si sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento e le modifiche delle dimensioni non siano variate oltre il 10%".

Si conclude pertanto che l'alloggio oggetto di causa non sia regolare sotto il profilo edilizio-amministrativo e che vada presentata, a cura e spese di un eventuale aggiudicatario, una pratica edilizia in sanatoria, con corresponsione di sanzione amministrativa, oltre che oneri professionali e diritti di segreteria.

In merito al piano interrato in cui è ubicato la cantina, lo scrivente ha potuto

eseguire solo un rilievo del locale di pertinenza dell'alloggio, che è risultato conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati.

- O -

g) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C.;

VERIFICA SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

L'immobile è amministrato da:

- STUDIO BATTAGLINO s.s., con ufficio in Torino, corso Monte Grappa n. 42

Cap. 10145 - Tel./fax. 011740734 - Email: studiobattaglino@cert.dag.it

Dalla documentazione ricevuta dallo studio dell'Amministratore risulta quanto segue:

- il parcheggio delle auto nel cortile condominiale è vietato;
- nel corso dell'ultima assemblea si è portato all'ordine del giorno l'approvazione di alcuni lavori straordinari (restauro facciata su cortile, incarico professionista per redazione capitolato interventi di eliminazione umidità cantine, rifacimento cortile, impermeabilizzazione basso fabbricato, installazione fotovoltaico condominiale), ma non essendoci i millesimi sufficienti l'assemblea non è stata in grado di deliberare nel merito.

Relativamente alle spese che competono l'immobile oggetto di causa (allegato n. 11) si precisa che:

- secondo l'esercizio 01.11.2022/31.10.2023 le spese ordinarie annue di gestione ammontano a circa 1.790,00 €, delle quali € 388,02 sono per spese generali, € 314,42 per spese pulizia e luce, € 51,53 per raccolta differenziata, € 162,17 per manutenzione, € 51,02 per manutenzione scale, € 137,70 per spese ascensore, circa € 100,0 per lavori ascensore, € 145,18 per lavori alla centrale termica (addolcitore e quadro elettrico);
- il volume riscaldato dell'unità immobiliare è stimato in 228 mc;

- le spese del teleriscaldamento da riferirsi all'esercizio 2022/2023 ammontano ad € 594,63 (con un saldo precedente di €1.368,76 ed un versamento effettuato di € 1.913,12 da cui deriva un debito di € 50,27), mentre quelle relative all'esercizio 2023/2024 ammontano ad € 1.198,12 (a cui va sommato il debito dell'esercizio precedente di € 50,27).

Non è stato possibile per lo scrivente reperire ulteriori informazioni, sebbene in ripetute sessioni si è richiesto un dettaglio di quali delle spese sopra elencate siano ancora da corrispondere al Condominio.

- O -

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

VALORE ATTUALE

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di conservazione (con particolare riguardo alla situazione della facciata su cortile e dei lavori straordinari all'ordine del giorno dell'ultima assemblea condominiale), nonché all'ubicazione ed esposizione dell'edificio e dell'U.I.. Visionato l'immobile all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione ed in particolare del mediocre stato di manutenzione dell'alloggio, con finiture ed impianti vetusti e credibilmente risalenti all'epoca di costruzione dello stabile.

Si sono quindi svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati consultati:

- l'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", che per l'ambito in cui è inserito l'immobile oggetto di stima zona "D8" - microzona 33 - "Periferica/AERONAUTICA - PARELLA", per il primo semestre 2023, indica un valore minimo-massimo rispettivamente di € 1.450 - € 2.150 al mq per abitazioni

di tipo civile in stato normale;

- le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, mediandole con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima;
- l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, da cui sono stati prelevati atti di compravendita relativi ad immobili simili ubicati nello stesso stabile, ovvero:
 - a) TRASCR. R.G./R.P. 12629/9658 del 27/03/2023 – atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo DE LUCA di Torino rep. 31645/24178 del 21.03.2023, da riferirsi alla vendita di ragioni pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di mansarda al piano sesto (VII f.t.) composta da camera e servizi, con ingresso dal civico n. 115 – al C.F. al sub. 85 della superficie catastale di 33 mq, per il prezzo dichiarato in atto di € 22.000,00, ovvero circa 665 €/mq;
 - b) TRASCR. R.G./R.P. 21184/16380 del 18/05/2023 – atto di compravendita a rogito Notaio Cesare BIONDO di Torino rep. 15419/12332 del 08.05.2023, da riferirsi alla vendita di ragioni pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di alloggio al piano terreno (I f.t.) composto da ingresso, camera, tinello con cucinino, servizio ed accessori (sub. 103 della sup. di 57 mq), oltre a locale cantina posto al piano interrato (sub. 104 della sup. cat. di 6 mq), con ingresso dal civico n. 109, per il prezzo dichiarato in atto di € 62.000,00, ovvero circa 1.060 €/mq;
 - c) TRASCR. R.G./R.P. 42304/31090 del 04/10/2021 – atto di compravendita a rogito Notaio Mario Enrico ROSSI di Torino rep. 53195/16691 del 16.09.2021, da riferirsi alla vendita di ragioni pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di alloggio al piano primo (II f.t.) composto di ingresso, tinello con cucinino, tre camere, servizi e ripostiglio, oltre a locale cantina posto al piano interrato, con ingresso dal civico n. 115 – al C.F. al sub. 69 della superficie catastale di

120 mq, per il prezzo dichiarato in atto di € 180.000,00, ovvero circa 1.500 €/mq;

d) TRASCR. R.G./R.P. 624/443 del 11/01/2021 – atto di compravendita a rogito Notaio Marco GALLO di Brandizzo rep. 2276/1893 del 28.12.2020, da riferirsi alla vendita di ragioni pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di alloggio al piano quarto (V f.t.) composto da doppio disimpegno, soggiorno, tinello con cucinino, tre camere, locale uso ripostiglio e doppi servizi oltre a veranda (sub. 95 di 154 mq), nonché locale cantina posto al piano interrato (sub. 96 di 18 mq) ed autorimessa al piano terreno (sub. 17 di 14 mq) per il prezzo dichiarato in atto di € 248.000,00.

e) TRASCR. R.G./R.P. 22630/16186 del 14/07/2020 – atto di compravendita a rogito Notaio Pietro BOERO di Torino rep. 172203/12620 del 23.06.2020, da riferirsi alla vendita di ragioni pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di alloggio al piano secondo (III f.t.) composto di una camera, tinello con cucinino ed accessori e cantina al piano interrato (sub. 52 della sup. catastale di 65 mq) per il prezzo dichiarato in atto di € 87.000,00, ovvero circa 1.340 €/mq.

- O -

Fatte queste brevi premesse, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come di seguito indicato.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO SENZA DECURTAZIONI:

- valore unitario normale di riferimento: € 1.747,50
calcolato secondo le disposizioni dell'allegato al provvedimento dell'Agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la

determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" ovvero applicando la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano).

Per determinare il valore unitario di € 1.747,50 si sono assunti i seguenti valori:

Val OMI MAX - Val OMI MIN: €/mq 1.450 - €/mq 2.150 per abitazioni di tipo civile in stato normale;

$$K_1 = 0,5 \text{ per abitazioni con sup. compresa tra } 70 \text{ mq e } 120 \text{ mq}$$

$$K_2 = 0,4 \text{ per abitazioni poste al piano primo}$$

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1.450 + (2.150 - 1.450) \times 0,425 = € 1.747,50$$

- superficie di riferimento: 84 mq

VALORE STIMATO SENZA DECURTAZIONI:

$$1.747,50 \text{ €/mq} \times 84 \text{ mq} = € 146.790,00 \text{ da arrotondarsi a } € 147.000,00$$

- O -

DECURTAZIONI

Al valore sopra determinato, vengono applicati alcuni coefficienti correttivi che tengono conto, oltre che dell'assenza di garanzia per vizi, dello stato di conservazione dell'unità immobiliare (da ristrutturare, con finiture ancora risalenti all'epoca di costruzione), della vetusta dell'edificio (esistente da oltre 50 anni) e della necessità di interventi di manutenzione alla facciata su cortile, dell'assenza di garanzie e certificazioni relative agli impianti, della presenza di uno scaldabagno di proprietà di terzi (secondo quanto dichiarato dalla sig.ra TOMBOLATO Silvia) e quindi di fatto da considerarsi assente.

Ad avviso dello scrivente per tenere conto degli aspetti sopra esposti è opportuno

applicare una riduzione complessiva del valore prossima al 30% giungendo a quantificare la decurtazione come segue:

€ 147.000,00 x 0,30 = € 44.100,00

Oltre a tali aspetti occorre tenere conto dei costi per la pratica edilizia in sanatoria (oneri professionali + diritti + sanzione, credibilmente pari ad € 1.000,00) che possono essere così quantificati: € 2.400,00

TOTALE DECURTAZIONI:

€ 44.100,00 + € 2.400,00 = € 46.500,00

- O -

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

€ 147.000,00 – € 46.500,00 = € 100.500,00

dicesi euro **centomilacinquecento virgola zero zero.**

- O -

i) 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.

DIVISIBILITA'

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati, non si ritiene opportuna la suddivisione in lotti del bene sopradescritto e si suggerisce la vendita in un unico lotto.

- O -

OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

In data 07.03.2024, il consulente tecnico di parte attrice, geom. Daniele Iacuzzi, ha trasmesso allo scrivente l'elaborato che si allega al n. 12, datato 06.03.2024, in cui evidenzia una minore superficie del soggiorno rispetto a quella fissata dalla norma. In particolare il CT a pag. 2 rileva come la superficie netta del locale attualmente

utilizzato come "soggiorno" sia minore di 14,00 mq (per la precisione misura 13,97 mq, a cui andrebbe dedotta ancora la superficie del pilastro, non rilevata), ovvero inferiore al minimo di 14 mq disposto dall'art. 2 del D.M. Sanità del 05.07.1975 – "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione".

L'allegato "A" alla D.G.R. del 14.01.2022 citata dallo scrivente e dal CT definisce come tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive:

"[...] b) di tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinino una loro diversa disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente".

Ad avviso dello scrivente, "la disciplina vigente" a cui la D.G.R. fa riferimento è da intendersi come quella in vigore al momento dell'esecuzione degli interventi e non già a quella attuale.

A supporto di tale interpretazione si richiama il contenuto della D.G.R. che ha preceduto tale capoverso e che per comodità di seguito si riporta:

"Tali irregolarità possono riferirsi a numerose fattispecie e, per essere ritenute tolleranze esecutive, in via generale, non devono:

a) consentire il mantenimento di opere edilizie in violazione dei parametri di riferimento secondo le quantità stabilite dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione;

b) pregiudicare l'agibilità dell'immobile;

c) violare normative specifiche di settore;

d) pregiudicare il rispetto dei requisiti richiesti dalla disciplina dell'attività edilizia, dal piano regolatore e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione."

Come rilevato dallo stesso CT, *“all'epoca del rilascio della pratica edilizia prot.1968-1-70224 - presa d'atto per variante alle licenze originarie”* il soddisfacimento della superficie minima di 14 mq del locale soggiorno *“non era richiesto”*, poiché l'edificio è stato realizzato in data anteriore all'entrata in vigore del D.M. Sanità del 05.07.1975. Le attuali dimensioni del locale soggiorno non sono la conseguenza di un intervento edilizio, ma della originaria dimensione del locale, realizzato con le licenze edilizie sopra indicate. Non essendoci state modifiche dell'assetto distributivo interno, anche le difformità relative alle misure del soggiorno possono rientrare nelle cosiddette *“tolleranze costruttive”* e nell'eventualità venga presentata una pratica edilizia in sanatoria, cosiddetta *“CILA tardiva”* per la regolarizzazione del locale ingresso (privo del secondo ripostiglio), si darà atto di quanto sopra, così come previsto dal comma 5 dell'art. 6bis della L.R. n. 19 del 08.07.1999, che così dispone:

“Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile.”

Diversamente, qualora un eventuale aggiudicatario voglia considerare una diversa distribuzione interna, con interventi che riguardino anche la superficie dell'attuale soggiorno, si concorda con il CTP sulla necessità di verificare la sussistenza della doppia conformità (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001) e quindi di verificare il rispetto della normativa igienico edilizia attualmente vigente. Lo stesso locale cucinino allo stato attuale ha una superficie inferiore a quanto consentito dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Torino, stabilito in minimo 4 mq dall'art. 77.2 – *“Superfici dei locali”*.

Il CT suggerisce quale possibile intervento per la zona giorno "l'eliminazione del tramezzo da soggiorno e cucina in modo da ottenere un locale "soggiorno-pranzo" con angolo cottura", e ritiene che le opere e la pratica di sanatoria comporterebbero "una revisione del valore di mercato". Tale opera non risulta necessaria, come sopra discusso, e pertanto non viene computata.

- O -

OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

Nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente da parte convenuta.

- O -

CONCLUSIONI

Con riguardo alle operazioni di accertamento effettuate presso gli Uffici competenti, alla lettura degli atti e documenti di causa, lo scrivente ritiene di evadere il mandato ricevuto richiamando quanto sopra esposto.

- O -

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo Sig. Giudice ad evasione del gradito incarico ricevuto.

Torino, 18.03.2024

L'esperto Estimatore

(Arch. Silvia SIMONELLI)

ALLEGATI:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) planimetria e visura Catasto Fabbricati;
- 3) estratto di mappa e visura Catasto terreni;
- 4) titolo provenienza;
- 5) regolamento di condominio;
- 6) documentazione edilizia amministrativa;

- 7) estratto urbanistico;
- 8) planimetria indicativa stato di fatto;
- 9) verbale operazioni peritali del 20.11.2023;
- 10) verbale pubblicazione del testamento della sig.ra GGGGGGGGG;
- 11) informazioni ricevute dall'amministratore del Condominio;
- 12) osservazioni CT geom. lacuzzi – parte attrice.