

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Seconda Civile - G.I. Dott.ssa Paola DEMARIA

Causa R.G. n. 13029/2022

Udienza 13.02.2024

AAAAA aaa aaaa (o Aaaaaaa)

BBBBBBBB bbbbbb

(parte attrice - rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Longo)

contro

CCCCC cccccc

(parte convenuta – non costituita)

RELAZIONE DI PERIZIA

Premesse:

Con atto di citazione del 30.06.2022 i Sig.ri AAAAAA Aaaaaaa e BBBBBBBB bbbbbb, già rappresentati e difesi dall'Avv. Andrea Longo, citavano in giudizio la Sig.ra CCCCC cccccc, al fine di far ordinare e disporre lo scioglimento della comunione esistente tra i Sig.ri AAAAAA aaaaaa, BBBBBBBB bbbbbb e CCCCC cccccc sulle unità immobiliari in comproprietà poste in Comune di Torino (TO) – Strada del Drosso n. 184/i e n. 184 identificate a Catasto Fabbricati al Foglio 1473 particella 26 sub 31 ed al Foglio 1473 particella 2 sub 183 e su somme in denaro depositate in conto corrente bancario.

La Sig.ra CCCCC cccccc non si costituiva in giudizio e l'Ill.mo G.I. Dott. Moroni all'udienza del 29.11.2022, avendo riscontrato la rituale notifica dell'atto di citazione alla convenuta, dichiarava la contumacia della stessa.

Daniela De Salvia geometra

Nel proseguimento del giudizio, l'Ill.mo G.I. Dott.ssa Demaria, con Ordinanza del 28.07.2023 disponeva C.T.U. sul seguente quesito:

“Il C.T.U., letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione:

- 1) descriva l'immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini;*
- 2) accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;*
- 3) descriva i beni anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg,;*
- 4) accerti lo stato di possesso dei beni; qualora l'immobile risulti occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto;*
- 5) indichi l'esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;*
- 6) dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura*

*del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio)
preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli
immobili;*

- 7) *determini il valore attuale di mercato dell'immobile o degli
immobili;*
- 8) *accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e,
in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il
costo complessivo della relativa sanatoria; accerti altresì se la
situazione dell'immobile come rappresentata in catasto corrisponda
a quella reale;*
- 9) *verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla
direttiva 2002/91/CE;*
- 10) *dica se sussistono 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 (a titolo esemplificativo ma
non esaustivo eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al
prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.) operanti nella
fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto;*
- 11) *accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e:*
 - a) *in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il
progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più
possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini
gli eventuali conguagli in denaro;*
 - b) *in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita e,
predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli*

tutti i dati da lui acquisibili;

Qualora il ctu non riesca ad accedere agli immobili, comunichi agli occupanti a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti col ctu nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno degli immobili il ctu ne darà notizia al G.I., il quale potrà provvedere ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica.”

L'Ill.mo G.I. Dott.ssa Paola Demaria nominava ctu la scrivente invitandola a fissare l'inizio delle operazioni peritali entro il 30.09.2023 ed a prestare il giuramento, mediante deposito telematico, entro il 15.09.2023, disponendo per le parti il deposito della dichiarazione di nomina del proprio consulente entro il 05.09.2023.

L'Ill.mo G.I. assegnava i seguenti termini:

- sino al 30.12.2023 per trasmettere alle parti costituite la propria relazione;
- sino al 20.01.2024 alle parti per trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione;
- sino al 05.02.2024 al c.t.u. per depositare in cancelleria la propria relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione delle stesse;

e fissava l'udienza, per sentire le parti sul prosieguo del giudizio, al **13.02.2024 ore 9:30** (aula 65).

In data 04.09.2023 l'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ nell'interesse dei Sig.ri AAAAAA Aaaaaaa eBBBBBBBBB bbbbbb, depositava la nomina del

Daniela De Salvia geometra

consulente tecnico di parte (c.t.p.) Geom.

In data 07.09.2023 la scrivente depositava il giuramento di rito indicando per l'inizio delle operazioni peritali la data del 21.09.2023 alle ore 15:00 presso il proprio studio in Torino (TO) – Corso Tassoni n. 25 scala A.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **21.09.2023 alle ore 15:00** iniziavano le OO.PP. presso lo studio della scrivente. Nessuno si rendeva presente. L'Avv. contattato telefonicamente, riferiva di non aver ricevuto la notifica da parte della Cancelleria dell'inizio delle OO.PP. Si prendevano contatti telefonici con il C.T.P. concordando il proseguimento delle operazioni per il giorno 12.10.2023 alle ore 15:00 sempre presso lo studio della scrivente.

In data **12.10.2023 alle ore 15:00** proseguivano le OO.PP., in studio, alla presenza del Geom. e della scrivente. Si dava lettura del quesito. Il Geom. conferiva telefonicamente con l'Avv. il quale forniva il numero di cellulare della Sig.ra CCCCCC cccccc ed il riferimento dell'Amministratore di Condominio.

Nel corso della sessione si contattava telefonicamente la Sig.ra CCCCCC cccccc, la quale non rispondeva e non riscontrava la chiamata neppure nei giorni successivi.

In tali condizioni, in data 16.10.2023, dopo aver concordato con il Geom. Bianco la data del sopralluogo, si inviava formale comunicazione alla Sig.ra cccccc CCCCC (con raccomandate a/r e posta ordinaria) presso la residenza e presso l'immobile oggetto di causa, notificando che il sopralluogo, all'interno dell'alloggio e del box auto, era fissato per il giorno 9 novembre 2023 dalle ore 15:00.

Daniela De Salvia geometra

Come stabilito, il **09.11.2023 alle ore 15:00** proseguivano le OO.PP. sulla località in Comune di Torino (TO) – Strada del Drosso n. 184/i. La Sig.ra ccccc CCCCCC consentiva alla scrivente ed al c.t.p. l'accesso all'interno dell'alloggio e della cantina. La stessa riferiva di non avere le chiavi del box auto in quanto perse. Con la collaborazione del Geom. ccccc si eseguivano rilievi all'interno delle porzioni immobiliari. La Sig.ra CCCCCC cccccc riferiva che era in corso la pratica per ottenere la residenza presso l'alloggio oggetto di causa e mostrava comunicazione della Città di Torino del 06.11.2023 (*Allegato 14*).

Le operazioni si chiudevano alle ore 15:50.

Le operazioni peritali alla presenza delle parti personalmente e del c.t.p., risultano dal verbale allegato alla presente e sottoscritto dagli intervenuti (*Allegato 1*). Nel corso delle operazioni peritali si provvedeva, inoltre, ad eseguire accertamenti presso i PP.UU. in Torino, l'Agenzia delle Entrate – Sezione Catasto Fabbricati, l'Archivio Notarile, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, e presso gli Amministratori (del condominio e del complesso), al fine di acquisire la documentazione necessaria all'espletamento del quesito.

In seguito, l'Avv. ccccc ccccc con dichiarazione del 18.11.2023, rinunciava al mandato, dando atto che i propri assistiti avevano conferito mandato ad altro legale. In data 22.11.2023 l'Avv. ccccc ccccc con comparso di costituzione di nuovo difensore, subentrava nel procedimento nell'interesse dei Sig.ri AAAAA Aaaaaa eBBBBBBBBB bbbbbb.

Trattazione del quesito

A corredo della presente relazione si allegano, tra l'altro: il verbale delle

operazioni peritali (*Allegato 1*), le planimetrie catastali alloggio e box auto (*Allegato 2*), le rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi alloggio e box auto (*Allegato 3*) e le fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 30.

1) *descrive l'immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini;*

La causa in oggetto interessa due unità immobiliari, comprese all'interno del complesso di edilizia popolare, composto da quattro edifici residenziali oltre a bassi fabbricati uso box auto, in **Comune di Torino (TO) Strada del Drosso n. 184 – Zona Mirafiori SUD.**

In particolare:

❖ nello stabile, in **Strada del Drosso n.c. 184 costituito dalle scale G-H-I**, edificato ad otto piani fuori terra, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1473 particella 26, con accesso dalla **scala "I"** dotata di ascensore condominiale:

a) **Alloggio al piano secondo** (3° F.T.) composto da ingresso/disimpegno, cucina, tinello, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi verandati con accessoria cantina al piano terreno.

Alloggio e cantina sono indicati entrambi con il **n. 3 (tre)** sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di Regolamento di Condominio (*Allegato 6*) a rogito Notaio Francesco Ioli in data 03.06.1982 Rep. n. 106495/12793 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 18.06.1982 al n. 26028 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I in data 18.06.1982 ai n.ri 13794/10361.

L'alloggio è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di Torino**

Daniela De Salvia geometra

(codice:L219) a capo di BBBBBBBB bbbbbb nata a Torino (TO) il 10.01.1969 – C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB – proprietà per 1/3, CCCCC ccccc nata a Torino (TO) il 21.08.1963 – C.F. CCC CCC CCCCC CCCC proprietà per 1/3 e AAAAA aaa aaaa nato – C.F. AAAAAAAAAAAAAA proprietà per 1/3, come segue (*parte dell'Allegato 4*):

Foglio 1473 particella 26 sub 31 – Strada del Drosso n. 184 - P. T-2 - Z.C. 3 - Cat. A/3 - Cl. 5 - consistenza Vani 7 – Superficie catastale mq. 109 – totale escluse aree scoperte mq. 109 - Rendita Euro 650,74

Si precisa che i suddetti identificativi sostituiscono gli originari Foglio 111 particella 127 sub 31 in quanto è intervenuta variazione catastale per modifica identificativo – allineamento mappe in data 25.09.2006 - Pratica n. TO0391924 in atti dal 25.09.2006.

L'alloggio è alle coerenze: pianerottolo del piano e vano scala condominiale, vuoto su corte comune su tre lati, vano ascensore condominiale.

La cantina è alle coerenze: corridoio comune, pianerottolo del piano terreno, vano ascensore condominiale e cabina enel, corte comune (area di accesso alle scale condominiali) e cantina n. 4.

❖ Nel basso fabbricato, in **Strada del Drosso n.c. 184**, costituito da 14 box (7+7) insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1473 particella 2:

b) **Box auto** (piano terreno) composto da un unico locale.

Il box auto è indicato con la **sigla 3I (tre i)** sulla planimetria del piano dei box auto allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio

Daniela De Salvia geometra

(Allegato 6) a rogito Notaio Francesco Ioli in data 03.06.1982 Rep. n. 106495/12793 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 18.06.1982 al n. 26028 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I in data 18.06.1982 ai n.ri 13794/10361.

Il box auto è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di Torino (codice:L219)** a capo di **BBBBBBBBB bbbbbb** nata a Torino (TO) il 10.01.1969 – C.F. **BBBBBBBBBBBBBBBBBB** – proprietà per 1/3, **CCCCCC cccccc** nata a **.....** – C.F. **CCC CCC CCCCC CCCC** proprietà per 1/3 e **AAAAA aaa aaaa** nato a **.....** – C.F. **AAAAAAAAAAAAAAAA** proprietà per 1/3, come segue *(parte dell'Allegato 4)*:

Foglio 1473 particella 2 sub 183 – Strada del Drosso n. 184 - P. T - Z.C. 3 - Cat. C/6 - Cl. 5 - consistenza 14 mq. – Superficie catastale 15 mq. - Rendita Euro 87,49

Si precisa che i suddetti identificativi sostituiscono gli originari Foglio 111 particella 159 sub 10 in quanto è intervenuta variazione catastale per modifica identificativo – allineamento mappe in data 14.02.2014 - Pratica n. TO0054308 in atti dal 14.02.2014.

Il box auto è alle coerenze: area di manovra condominiale a cielo aperto, box auto 4I, box auto 12H e box auto 2I .

2) *accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;*

La domanda di divisione giudiziale del 30.06.2022 alla data del 15.12.2023 non è risultata trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Daniela De Salvia geometra

Torino l.

Al 15.12.2023 non risultano trascritte l'accettazione di eredità da parte dei Sig.ri AAAAAA aaa aaaa,BBBBBBBBB bbbbbb e CCCCCC cccccc.

Peraltro, si evidenzia che nel Procedimento n. 16560/2021, instaurato presso l'Ufficio del Giudice delle Successioni – Nona Sezione Civile del Tribunale di Torino, a seguito del ricorso presentato dai Sig.ri AAAAAA Aaaaaa e BBBBBBBBB bbbbbb, risulta decaduto in data 20.01.2022 il termine fissato per procedere all'accettazione dell'eredità (morendo dimessa dalla madre Sig.ra Ddddd DDDDDDD) da parte della Sig.ra CCCCCC cccccc.

L'Av. *.....* nell'atto di citazione precisava: *"...ne consegue che, in base al disposto dell'art. 481 c.c. la stessa ha perso il diritto di accettare l'eredità relitta dalla defunta madre. 6) Per effetto di quanto sopra, la delazione ereditaria relativa alla successione della sig.ra Ddddd DDDDDDD deve intendersi modificata in favore degli odierni attori sigg.ri Aaaaaa AAAAAA e bbbbbb BBBBBBBB (figli della defunta e fratelli della convenuta) i quali, per le iniziative intraprese (tra le altre esperimento della domanda di mediazione, pagamento delle spese relative agli immobili come infra precisato), sono divenuti gli unici eredi della defunta madre."*
...omissis...

Pertanto, le quote in proprietà indivisa delle porzioni immobiliari, oggetto di causa, sono così ripartite:

- Quota di 7/18 a aaaaa AAAAAA
- Quota di 7/18 a bbbbbb BBBBBBBB
- Quota di 4/18 a cccccc CCCCCC

Daniela De Salvia geometra

Ricostruzione provenienze:

La proprietà delle unità immobiliari, oggetto di divisione, era pervenuta al Sig. EEEEEEE eeeeeee nato a _____ dall'FFFFFFF FFFFFF FFFF FFFFFF FFFF FFFFF FF FFFF – F.F.F.F. – C.F. FFFFFFFF in forza di contratto di compravendita (*Allegato 5*) a rogito Notaio Francesco Ioli del 23.09.1982 Rep. n. 106.878/12.949 (che costituisce il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio) registrato all'Ufficio del Registro di Torino in data 11.10.1982 al n. 39417 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 13.10.1982 ai n.ri 20841/15730.

Alla Sig.ra DDDDDDD dddddd - nata a _____ - la **quota indivisa di 1/3 (=3/9)** ed ai figli, Sig.ri AAAAA aaa, aaaa, BBBBBBBB bbbbbb e CCCCC cccccc le **quote indivisa di 2/9 ciascuno** erano pervenute per successione in morte del marito e padre Sig. EEEEEEE eeeeeee deceduto in data 23.12.2007 come da Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino in data 09.07.2008 al n. 4/415/8 e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 18.09.2008 ai n.ri 39115/26148.

Ai Sig.ri AAAAA aaa aaaa, BBBBBBBB bbbbbb e CCCCC cccccc, la quota indivisa di 1/9 ciascuno era pervenuta in forza di successione della madre Sig.ra DDDDDDD dddddd deceduta il 21.09.2019 come da Dichiarazione di Successione del 10.09.2020 Rep. n. 286842/88888/20 – atto amministrativo atti pubblici di Torino e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 18.09.2020 ai n.ri 30117/21709.

Rispetto alle quote indicate sulla successione della Sig.ra DDDDDDD

Daniela De Salvia geometra

dddddd, a seguito del Procedimento n. 16560/2021, instaurato presso l'Ufficio del Giudice delle Successioni – Nona Sezione Civile del Tribunale di Torino, la Sig.ra CCCCCC cccccc non ha proceduto ad accettare l'eredità della madre e pertanto, la quota in proprietà attribuibile alla stessa, pari a 2/9 (4/18), deriva unicamente dalla successione del padre.

Attualmente i comproprietari delle porzioni immobiliari sono:

- ✓ AAAAA aaa aaaa nato a [redacted]
C.F. AAA AAA AAAAA AAAA A
- ✓ BBBBBBBB bbbbbbb nata a [redacted]
C.F. AAA AAA AAAAA AAAA A
- ✓ CCCCCC cccccc nata a [redacted]
C.F. AAÀ AAA AAAAA AAAÀ A

3) *descriva i beni anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*

Le porzioni immobiliari sono comprese all'interno del complesso edilizio popolare denominato "Mirafiori SUD" realizzato - tra la fine del 1960 e gli inizi del 1970 dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Torino - nell'isolato compreso tra Strada del Drosso, Via Anselmetti e Via Negarville.

Dalla strada del Drosso ci si immette nell'area interna sulla quale si elevano le quattro palazzine facenti parte del n.c. 184 ciascuna comprendente tre scale (A-B-C/D-E-F/G-H-I/L-M-N), oltre a diversi bassi fabbricati box auto. In particolare, con accesso dalla palazzina più interna (rispetto alla strada del Drosso), entrando all'interno dalla scala "I", dotata di scala ed ascensore condominiale, si giunge al pianerottolo del piano secondo da cui si accede ai due alloggi presenti al piano. L'alloggio in oggetto è posto sulla destra

Daniela De Salvia geometra

uscendo dall'ascensore.

Sul portoncino è indicata la NUI (numero unità immobiliare) n. 3. Entrando ci si immette nel corridoio che disimpegna tutti i vani dell'unità: sulla destra la cucina ed a seguire i due bagni ed una camera (che affacciano verso il cortile comune – lato accesso alle scale condominiali), sulla sinistra il soggiorno e due camere (che affacciano lato ingresso al comprensorio) e di fronte il ripostiglio.

Sia la cucina che il soggiorno dispongono di balcone verandato.

La pavimentazione dell'alloggio è in piastrelle in ceramica, di vecchia fattura, con diversa forma, cromatura e disegno nei vari ambienti.

La cucina dispone di pareti rifinite in piastrelle di ceramica (a tutta altezza) di tonalità beige/marrone con motivi geometrici. Sono presenti lavabo in acciaio e gli attacchi per gli elettrodomestici.

I due bagni sono entrambi dotati di finestra che affaccia sul balcone verandato della cucina. Il bagno più grande è pavimentato e rivestito a parete (a tutta altezza) in piastrelle di ceramica di tonalità azzurra con sanitari in ceramica di colore azzurro: vaso a sedile, lavandino, bidet e vasca con miscelatori in acciaio. Il bagno più piccolo è pavimentato e rivestito a parete (a tutta altezza) in piastrelle di ceramica di tonalità beige con vaso a sedile e lavandino di tonalità beige. E' presente l'attacco per la lavatrice.

I serramenti esterni sono in legno e vetri semplici interni e alluminio e doppi vetri (esterni) con tapparelle. Le porte interne sono in legno tamburato con pannello centrale in vetro (stile inglesina).

L'alloggio dispone di caldaia a gas (per la produzione autonoma del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria) collocata sulla parete nel balcone

Daniela De Salvia geometra

verandato della cucina. In merito la comproprietaria occupante ha riferito che la caldaia non è funzionante.

Entrambe le verande sono costituite da struttura in alluminio e vetri.

L'accesso alle cantine avviene dal pianerottolo del piano rialzato, sulla sinistra dell'ascensore. Una porta consente di accedere al corridoio.

La cantina in proprietà è la prima sulla sinistra ed è quella effettivamente utilizzata dalla proprietà.

Il basso fabbricato, comprendente il box in proprietà, è posto in prossimità della scala "1". Dispone di n. 14 box auto (n. 7 per lato) con serramento in alluminio automatizzato. Non è stato possibile accedere all'interno del box in proprietà per l'assenza di telecomando.

L'edificio abitativo è rifinito su tutti i lati a piano terreno in pietra ed ai piani superiori in piastrelline di klinker e marcapiani in cemento tinteggiato. I balconi poggiano su soletta in c.a. (sporgono di poco rispetto al filo fabbricato) e dispongono di parapetti in ferro. In quasi tutti i balconi sono state installate verande in alluminio e vetri.

La scala condominiale è dotata di impianto citofonico.

Il complesso edilizio ricade nella microzona n. 30 "*Mirafiori sud*", così denominata dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino. E' un ambito urbano di valore ambientale a Sud di Torino, delimitato dalla fascia di campi compresi tra la Strada del Drosso e il limite del terrazzamento verso il Sangone comprendente l'insediamento recintato del parco del Drosso con le due cascine adiacenti e caratterizzato soprattutto, dalla presenza di quartieri di edilizia residenziale pubblica a tipologia intensiva e stato di conservazione scadente oltre che dalla presenza del parco Colonnetti

e dagli Stabilimenti della Fiat, utilizzati ora in parte, entro un progetto globale, come sede universitaria e di ricerca. Le vie principali sono: corso Unione Sovietica, via Artom, strada Castello di Mirafiori, via Settembrini.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione delle planimetrie catastali (*Allegato 2*), delle le rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi (*Allegato 3*) e delle fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 30.

4) accerti lo stato di possesso dei beni; qualora l'immobile risulti occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto;

L'alloggio risulta occupato dalla comproprietaria Sig.ra ccccc CCCC, la quale, in data 26.07.2023 ha inoltrato pratica per l'iscrizione anagrafica al Comune di Torino (TO) all'indirizzo dell'immobile oggetto di causa. Il Comune di Torino in data 06.11.2023 ha inviato comunicazione di avvio accertamenti per l'ottenimento della residenza (*Allegato 14*).

Il box auto, risulterebbe a disposizione della comproprietaria Sig.ra ccccc CCCCC la quale ha però riferito di aver perso il telecomando.

5) indichi l'esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli o oneri a

favore di terzi ad esclusione di quelli indicati sull'atto di provenienza originario (*Allegato 5*) e sul Regolamento di Condominio (*Allegato 6*).

Le ispezioni eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 sui nominativi AAAAAA aaa aaaa, BBBBBBBB bbbbbb, CCCCCC cccccc, EEEEEEE eeeeeee, DDDDDDDD ddddd, hanno consentito di accertare che non sussistono formalità pregiudizievoli attive sulle unità immobiliari (alloggio e box auto) nel ventennio anteriore la data dell'atto di citazione (30.06.2022) sino alla data del 15.12.2023.

ISCRIZIONI

NEGATIVO

TRASCRIZIONI

NEGATIVO

Si precisa che la Domanda di divisione giudiziale del 30.06.2022 non risulta essere stata trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I.

Si richiamano integralmente i contenuti indicati sul:

- ❖ **Regolamento di Condominio** (*Allegato 6*) depositato con rogito Notaio Francesco Ioli in data 03.06.1982 Rep. n. 106495/12793 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 18.06.1982 al n. 26028 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I in data 18.06.1982 ai n.ri 13794/10361;
- ❖ **Contratto di compravendita** (*Allegato 5*) a rogito Notaio Francesco Ioli del 23.09.1982 Rep. n. 106.878/12.949 registrato all'Ufficio del Registro di Torino in data 11.10.1982 al n. 39417 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I in data 13.10.1982 ai n.ri

20841/15730;

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulle particelle catastali in cui insistono le porzioni immobiliari.

6) *dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili;*

Il Regolamento di Condominio (Allegato 6) depositato con rogito Notaio Francesco Ioli in data 03.06.1982 Rep. n. 106495/12793 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 18.06.1982 al n. 26028 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I in data 18.06.1982 ai n.ri 13794/10361 prevede, tra l'altro, quanto segue:

"ART. 3 – Agli effetti di legge viene allegata al presente Regolamento di cui forma parte integrante la tabella (colonna n. 2) sulla quale è riportata l'entità delle quote di comproprietà di ciascun Condomino espressa in millesimi.

Tale espressione millesimale è ragguagliata a quella dell'intero ogni edificio.

Formano dipendenze accessorie a ciascun Condominio Autonomo i rispettivi box prefabbricati che sono alienati nei cortili, box da considerare come proprietà individuale di ogni assegnatario, la cui quota millesimale è già compresa e formante parte integrale dei millesimi attribuiti ad ogni alloggio.

ART. 4 – Ciascun Condomino è obbligato a notificare per iscritto allo Amministratore il proprio domicilio, intendendosi in difetto, domiciliato nell'appartamento sito nel rispettivo Condominio Autonomo." ...omissis...

"ART. 24 – Gli appartamenti dell'edificio non possono essere – in linea di

massima – destinati ad uso diverso dall'abitazione.”omissis....

“ART. 27 – Nel caso di alienazione il nuovo proprietario dell'alloggio subentra nei rapporti condominiali assumendo tutti i diritti e doveri del cedente.”

Per quanto ulteriormente occorrente si rimanda alla lettura del Regolamento di Condominio (*Allegato 6*) che s'intende qui integralmente richiamato.

Il condominio, comprendente le porzioni immobiliari oggetto di causa, è amministrato dalla “*Studio GGGG s.n.c. di GGG ggggg e C.*” (con studio in Torino (TO) – Corso ***** n. *). L'amministratore, con e-mail del 03.11.2023, ha precisato che la proprietà è in debito con il condominio per le seguenti spese:

- Gestione ordinaria anno 2020 = € 1.157,93
- Gestione ordinaria anno 2021 = € 1.295,00
- Gestione ordinaria anno 2022 = € 683,00

Il comprensorio edilizio è amministrato dal “*Geom. hhhhh hhhhhhh HH HHHH*” (con studio in Torino (TO) – Via *** ***** n. **) il quale con e-mail del 22.11.2023 ha riferito che in data 21.06.2023 la proprietà ha versato € 2.4161,22 con un saldo a fine esercizio di € 30,34.

7) *determini il valore attuale di mercato dell'immobile o degli immobili;*

PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU *Highest and Best Use*, del valore atteso.

Daniela De Salvia geometra

Si procede nella determinazione della consistenza superficiaria delle porzioni immobiliari oggetto della presente.

CONSISTENZA SUPERFICIARIA

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "DISTOTMD5".

Due unità in Comune di Torino (TO) – Strada del Drosso n.c. 184

Dettaglio superfici misurate	Superfici commerciali
<u>Con accesso da Strada del Drosso n.c. 184 scala i:</u>	
a) <u>Alloggio al piano secondo (3° F.T.)</u> con accessoria cantina la piano terreno	
<u>ABITAZIONE:</u>	
<i>superficie principale misurata = mq. 97,84</i>	
<i>superficie commerciale indice 1 =</i>	<i>mq. 97,84</i>
<u>BALCONI VERANDATI:</u>	
<i>superficie misurata = mq. 10,45</i>	
<i>superficie commerciale indice 0,75 =</i>	<i>mq. 7,84</i>
<u>CANTINA:</u>	
<i>superficie misurata = mq. 6,60</i>	
<i>superficie commerciale indice 0,25 =</i>	<i>mq. 1,65</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =	<i>mq. 107,33</i>
<u>Con accesso da Strada del Drosso n.c. 184, nel b.f.:</u>	
b) <u>Box auto</u>	
<i>consistenza catastale = mq. 14,00</i>	
<i>superficie commerciale indice 0,50 =</i>	<i>mq. 7,00</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =	<i>mq. 7,00</i>

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

E' opportuno premettere che per la valutazione con il Market Comparison Approach (MCA), in mancanza di comparabili riferiti a prezzi reali di immobili compravenduti in Torino nel medesimo segmento di mercato, aventi caratteristiche simili alle unità oggetto di valutazione (subject) con transazioni recenti (come indicato dalla norma UNI 11612:2015), si è proceduto ad utilizzare i prezzi di offerta detti "Asking Price".

CARATTERISTICA/PREZZO	IMMOBILE A	IMMOBILE B	subject
FONTI	Immobiliare.it	Immobiliare.it	
PREZZO	€ 106.000,00	€ 105.000,00	
Sconto se Asking Price	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO	€ 106.000,00	€ 105.000,00	
DATA	0	0	0
SUP. PRINCIPALE *	mq. 94,00	93,00	97,84
SUP. VERANDA	mq. 4,88	4,88	10,45
SUP. BALCONE	mq. 5,57	5,57	
SUP. CANTINA	mq. 7,00	7,00	6,50
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.		
SUP. GARAGE	mq. 14,00	14,00	14,00
SUP. SOTTOTETTO	mq.		
SUP. SOTTOTETTO	mq.		
SERVIZI IGIEN.	n° 2	2	2
STATO MANUTENZIONE	n° # 3	3	3
PIANO	n° 1	5	2

* MISURA DELLE SUPERFICI Superficie commerciale

stato manutenzione	
scadente	1
mediocre	2
normale	3
discreto	4
ottimo	5
costo a mq	€ 200,00
Classe anagrafica	
Classe E-F-G	1
Classe D	2
Classe C	3
Classe B	4
Classe A	5
costo a €/m² classe	€
costo a nuovo	€ 8.000,00
valutà	7
valore utile attesa	25
costo da prezzo	€ 5.760,00
costo a nuovo	€
valutà	0
valore utile attesa	0
costo da prezzo	#DIV/0!
altro impianto	nessun impianto
costo a nuovo	€
valutà	0
valore utile attesa	0
costo da prezzo	#DIV/0!
altro impianto	nessun impianto
costo a nuovo	€
valutà	0
valore utile attesa	0
costo da prezzo	#DIV/0!
data	
Incremento piano	1,50%
Piano di piano	
Incremento piano	1,00%

N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni

SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A reale	comm.	IMMOBILE B reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	94,00	94,00	93,00	93,00
SUP. VERANDA	0,75	mq.	4,88	3,66	4,88	3,66
SUP. BALCONE	0,50	mq.	5,57	2,79	5,57	2,79
SUP. CANTINA	0,25	mq.	7,00	1,75	7,00	1,75
SUP. ESTERNA ESCLUS.		mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,50	mq.	14,00	7,00	14,00	7,00
SUP. SOTTOTETTO		mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOTTOTETTO		mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
totale		mq.		109,20		109,20
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€	970,74		970,47	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali 0,03

	IMMOBILE A	IMMOBILE B
PREZZO	prezzi margini	prezzi margini
DATA	€ 132,50	€ 131,25
SUP. PRINCIPALE	€ 970,47	€ 970,47
SUP. VERANDA	€ 727,85	€ 727,85
SUP. BALCONE	€ 485,23	€ 485,23
SUP. CANTINA	€ 242,62	€ 242,62
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€	€
SUP. GARAGE	€ 485,23	€ 485,23
SUP. SOTTOTETTO	€	€
SUP. SOTTOTETTO	€	€
SERVIZI IGIEN.	€ 5.760,00	€ 5.760,00
STATO MANUTENZIONE	€ 21.639,00	€ 21.639,00
PIANO	€ 1.050,00	€ 1.050,00
PREZZO CORRETTO	€ 112.040,34	€ 107.801,41

Verifica dell'attendibilità della stima Test superato il 95%
divergenza percentuale assoluta (25) A-B 3,93

CARATTERISTICA/PREZZO	u. m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	€	€ 132,50	€ 131,25
SUP. PRINCIPALE	€/mq.	€ 970,47	€ 970,47
SUP. VERANDA	€/mq.	€ 727,85	€ 727,85
SUP. BALCONE	€/mq.	€ 485,23	€ 485,23
SUP. CANTINA	€/mq.	€ 242,62	€ 242,62
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€/mq.	€	€
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 485,23	€ 485,23
SUP. SOTTOTETTO	€/mq.	€	€
SUP. SOTTOTETTO	€/mq.	€	€
SERVIZI IGIEN.	€	€ 5.760,00	€ 5.760,00
STATO MANUTENZIONE	#	€ 21.639,00	€ 21.639,00
PIANO	**	€ 1.050,00	€ 1.050,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 109.921,17
ed in cifra tonda	€ 110.000,00

Daniela De Salvia geometra

Il valore di stima sopra determinato, con l'utilizzo del Market Comparison Approach (MCA), pari ad € **110.000,00** (diconsi euro centodiecimila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato delle unità oggetto di stima (alloggio e box auto). Si precisa che è non si è ritenuto opportuno eseguire una valutazione separata del box auto in quanto, lo stesso forma parte integrante con i millesimi condominiali attribuiti all'alloggio. Inoltre, i comparabili acquisiti comprendono sempre il box auto all'interno del prezzo richiesto.

DICHIARAZIONI FINALI:

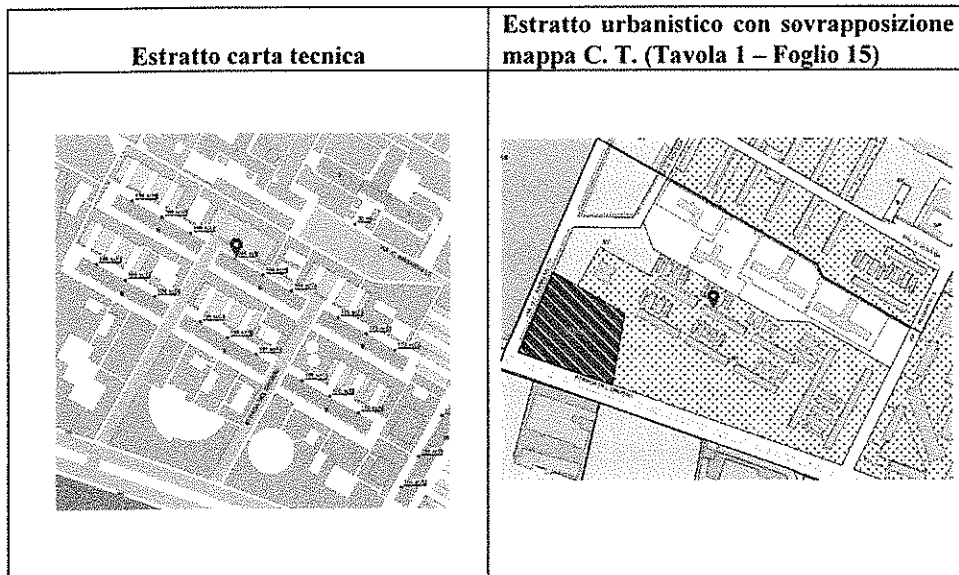
La valutazione è stata redatta in conformità a quanto indicato dalle Linee Guida dell'ABI.

Non sono state acquisite le certificazioni di conformità degli impianti.

La presente stima viene redatta nell'ipotesi che suolo, sottosuolo e soprassuolo risultino già bonificati e che quindi non vi sia alcuna passività ambientale.

8) *accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria; accerti altresì se la situazione dell'immobile come rappresentata in catasto corrisponda a quella reale;*

Sulla base del vigente P.R.G.C., approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 – 45091 del 21.04.1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 Maggio 1995 con le variazioni approvate in data 30.06.2023, gli edifici, comprendenti le porzioni immobiliari oggetto di causa, ricadono in **Zona Urbana Consolidata mista indice 0,60 – Residenziale R1 (Allegato 8)**.



I controlli eseguiti presso l'Archivio Edilizio - Servizio Torino Facile del Comune di Torino (*Allegato 9*) hanno consentito di accertare che gli edifici residenziali del complesso edilizio sono stati edificati in forza di **Licenza Edilizia n. 1515 del 07.08.1968** – Prot. 1965-1-10095 del 29.11.1965 (*Allegato 10*).

Le batterie di box auto sono stati edificati in forza di **Licenza Edilizia n. 632 del 05.03.1974** – Prot. 1973-1-20069 del 15.11.1973 (*Allegato 11*).

L'abitabilità degli edifici residenziali è stata rilasciata al n. **217** in data **13.04.1982** (*Allegato 12*) – Prot. 1981-2-30012 del 27.07.1981.

In atti non è risultata presente la licenza all'occupazione dei box auto.

Per il mantenimento delle verande sui due balconi, la proprietà dante causa aveva presentato Domanda di Sanatoria (ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985) in data 07.08.1986 Prot. 1986-11-35213 per la quale è stata rilasciata **Autorizzazione in Sanatoria n. 148/1999** in data **06.07.1999** (*Allegato 13*).

Per quanto potuto accertare non si sono rilevate situazioni di irregolarità

edilizia.

Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010), si evidenzia che le unità immobiliari (alloggio e box auto) rappresentate sulle planimetrie catastali in atti corrispondono quasi fedelmente allo stato dei luoghi. Si rilevano solo ininfluenti modifiche all'interno dell'alloggio, attinenti un lieve sbalzo dei balconi (non rappresentato sulla planimetria) ed alcuni inspessimenti di pareti interne dovute al passaggio di impianti. Per quanto attinente la ditta catastale (indicata sulla visura sia dell'alloggio che del box auto), pur riportando correttamente gli "intestati" ed il C.F. quali soggetti comproprietari, non ne indica le corrette quote in comproprietà, variate a seguito del procedimento attivato e concluso per la mancata accettazione dell'eredità da parte della Sig.ra ccccc CCCC.

9) verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE;

I controlli eseguiti in data 19.12.2023 presso il SIPEE della Regione Piemonte, hanno consentito di accertare che l'unità abitativa non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

10) dica se sussistono 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 (a titolo esemplificativo ma non esaustivo eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.) operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto;

Daniela De Salvia geometra

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

11) accerti se i beni siano comodamente divisibili

Le quote di proprietà della unità immobiliari (alloggio e box auto) sono rispettivamente pari a:

- ✓ 7/18 a capo di AAAAAA aaa aaaa
- ✓ 7/18 a capo di BBBBBBBB bbbbbb
- ✓ 4/18 a capo di CCCCCC cccccc

Le unità immobiliari non sono comodamente divisibili in quanto non consentono la predisposizione di tre lotti indipendenti e similari, corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote. Inoltre, le due unità immobiliari costituiscono di fatto un unico compendio immobiliare.

a) in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;

Come già sopra indicato, non è possibile procedere con la formazione di un progetto di divisione.

b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita e, predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;

PIANO GENERALE DI VENDITA

LOTTO UNICO

In Comune di Torino (TO) Zona Mirafiori SUD, nel complesso di edilizia popolare posto in Strada del Drosso n.c. 184 composto da quattro

edifici residenziali oltre a bassi fabbricati uso box auto:

❖ Con accesso dallo stabile edificato ad otto piani fuori terra in **Strada del Drosso n.c. 184 scale G-H-I**, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1473 particella 26, con accesso dalla **scala "I"** dotata di ascensore condominiale:

a) **Alloggio al piano secondo** (3° F.T.) composto da ingresso/disimpegno, cucina, tinello, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi verandati con accessoria cantina al piano terreno.

Alloggio e cantina sono indicati entrambi con il **n. 3 (tre)** sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio Francesco Ioli in data 03.06.1982 Rep. n. 106495/12793 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 18.06.1982 al n. 26028 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I in data 18.06.1982 ai n.ri 13794/10361.

L'alloggio è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di Torino (codice:L219)** a capo di **BBBBBBBBB bbbbbb** nata a Torino (TO) il 10.01.1969 – C.F. **BBBBBBBBBBBBBBBB** – proprietà per 1/3, **CCCCC cccccc** nata a [] – C.F. **CCC CCC CCCCC CCCCC** proprietà per 1/3 e **AAAAA aaaaaaaaa aaaaaaaa** nata [] ([] – C.F. **AAAAAAAAAAAAA** proprietà per 1/3, come segue:

Foglio 1473 particella 26 sub 31 – Strada del Drosso n. 184 - P. T-2 - Z.C. 3 - Cat. A/3 - Cl. 5 - consistenza Vani 7 – Superficie catastale mq. 109 – totale escluse aree scoperte mq. 109 - Rendita Euro 650,74

Si precisa che i suddetti identificativi sostituiscono gli originari Foglio 111

Daniela De Salvia geometra

particella 127 sub 31 in quanto è intervenuta variazione catastale per modifica identificativo – allineamento mappe in data 25.09.2006 - Pratica n. TO0391924 in atti dal 25.09.2006.

L'alloggio è alle coerenze: pianerottolo del piano e vano scala condominiale, vuoto su corte comune su tre lati, vano ascensore condominiale.

La cantina è alle coerenze: corridoio comune, pianerottolo del piano terreno, vano ascensore condominiale e cabina enel, corte comune (area di accesso alle scale condominiali) e cantina n. 4.

❖ Con accesso da **Strada del Drosso n.c. 184** nel basso fabbricato costituito da 14 box (7+7) insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terrèni al Foglio 1473 partiçella 2:

b) Box auto (piano terreno) composto da un unico locale.

Il box auto è indicato con la **sigla 3I (tre i)** sulla planimetria del piano dei box auto allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio Francesco Ioli in data 03.06.1982 Rep. n. 106495/12793 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 18.06.1982 al n. 26028 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 18.06.1982 ai n.ri 13794/10361.

Il box auto è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di Torino (codice:L219)** a capo di BBBBBBBB bbbbbb

– C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB – proprietà per 1/3, CCCCCC cccccc nata a

– C.F. CCC CCC CCCCC CCCC proprietà per 1/3 e AAAAAAAAAAAAAA aaaaaa aaaaaaaa nato

– C.F. CCCCCCCCCCCCCC proprietà per 1/3, come

Daniela De Salvia geometra

segue:

**Foglio 1473 particella 2 sub 183 – Strada del Drosso n. 184 - P. T -
Z.C. 3 - Cat. C/6 - Cl. 5 - consistenza 14 mq. – Superficie catastale
15 mq. - Rendita Euro 87,49**

Si precisa che i suddetti identificativi sostituiscono gli originari Foglio 111
particella 159 sub 10 in quanto è intervenuta variazione catastale per
modifica identificativo – allineamento mappe in data 14.02.2014 - Pratica
n. TO0054308 in atti dal 14.02.2014.

Il box auto è alle coerenze: area di manovra condominiale a cielo aperto,
box auto 4I, box auto 12H e box auto 2I .

Il tutto come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia del
Geom. Daniela De Salvia depositata agli atti il 23.01.2024 con tutti i diritti,
azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive inerenti e
nello stato di fatto in cui si trovano le unità immobiliari.

Non è stato possibile predisporre la voltura catastale in quanto la stessa
deve essere redatta su supporto informatico e depositata in telematico presso
l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Catasto Fabbricati.

**

In data 27.12.2023 la scrivente trasmetteva con p.e.c. copia della presente
relazione di perizia in versione “non definitiva” con i primi tre allegati
all’Avv. Andrea Longo ed al C.T.P. Geom.

Contestualmente, con we-transfer inviava al Geom. Bianco i restanti
allegati, comprensivi anche della copia delle pratiche edilizie integrali
acquisite presso l’Archivio Edilizio del Comune di Torino.

Precisava inoltre, che *"le osservazioni dovranno pervenire entro la data del 20.01.2024 (termine stabilito dal G.I.)"*.

Entro la data del 20.01.2024 non pervenivano osservazioni.

➤ **Conclusioni**

Nel corso della trattazione della presente sono state assunte le seguenti determinazioni:

- 1) Si è provveduto a descrivere le porzioni immobiliari per cui è causa, indicandone dati catastali, ubicazione e coerenze, come esposto a pag. 7 e seguenti;
- 2) Si è eseguito l'accertamento della titolarità e della provenienza delle porzioni immobiliari, indicando il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio e le generalità e codice fiscale degli attuali comproprietari, come indicato a pag. 8 e seguenti;
- 3) Si sono descritti i beni immobiliari anche mediante planimetrie e fotografie, come esposto a pag. 12 e seguenti;
- 4) Si è accertato lo stato di possesso dei beni, come indicato a pag. 15;
- 5) Si è precisato che sulle porzioni immobiliari non sussistono formalità pregiudizievoli e che non risulta ancora trascritta la domanda di divisione giudiziale; si sono richiamati il Regolamento di Condominio ed il contratto di compravendita, come indicato a pag. 15 e seguenti;
- 6) Si sono indicati i vincoli di destinazione ovvero le limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari, come indicati sul Regolamento di Condominio (pag. 17 e seguente);
- 7) Si è provveduto a determinare il valore delle porzioni immobiliari previa determinazione della consistenza superficiale, con rapporto di

Daniela De Salvia geometra

valutazione in totale di € **110.000,00** (diconsi euro centodiecimila/00);

- 8) Si è eseguito l'accertamento sull'esistenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche, previa acquisizione di copia delle pratiche edilizie presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino e le ispezioni sul P.R.G.C., come indicato a pag. 21 e seguenti;
- 9) Si è riferito che i controlli eseguiti presso il SIPEE hanno consentito di accertare che l'unità abitativa non dispone dell'APE o ACE, come indicato a pag. 23;
- 10) Si è riferito che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, come indicato a pag. 23 e seguente;
- 11) Si è determinato che i beni immobili non sono comodamente divisibili e pertanto si è predisposto piano generale di vendita in un **LOTTO UNICO**, come indicato a pag. 24 e seguenti;

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di perizia, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento.

Torino, 23.01.2024

Il C.T.U.

(Daniela De Salvia)

Allegati:

- 1) Copia verbale delle operazioni peritali
- 2) Copia schede planimetriche Catasto Fabbricati – alloggio e box auto
- 3) Rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi – due tavole
- 4) Visure storiche a Catasto Fabbricati – alloggio e box auto

- 5) Copia atto di provenienza originario
- 6) Copia Regolamento di Condominio
- 7) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I
- 8) Copia estratti urbanistici
- 9) Ispezioni Archivio Edilizio Comune di Torino
- 10) Estratto in copia Pratica Prot. 1965-1-10095 del 29.11.1965
- 11) Estratto in copia Pratica Prot. 1973-1-20069 del 15.11.1973
- 12) Copia Abitabilità n. 217 del 13.04.1982
- 13) Estratto in copia pratica rif. Aut. in Sanatoria n. 148 del 09.07.1999
- 14) Copia comunicazione del 06.11.2023 procedimento per richiesta nuova
residenza presso l'alloggio oggetto di causa

Fotografie in .jpeg dalla n. 01 alla n. 30