

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Seconda Sezione Civile

**G.I. : Dott.ssa Simona GAMBACORTA**

R.G. n° 7579/2023

Parte Attrice:

[REDACTED]  
( [REDACTED] - c.f. [REDACTED] )  
[REDACTED]  
( [REDACTED] - c.f. [REDACTED] )  
Avv. [REDACTED] - Via [REDACTED]

Convenuta:

[REDACTED]  
( [REDACTED] - c.f. [REDACTED] )

Data nomina: 05/12/2023  
Giuramento: 20/12/2023  
Deposito relazione definitiva: 30/04/2024  
Udienza: 31/05/2024

Appartamento con cantina ed autorimessa in  
Collegno Piazza Pablo Neruda n.14

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## **1. Sommario**

1.	Sommario .....	2
2.	PREMESSA.....	3
3.	OGGETTO.....	4
4.	QUESITO .....	4
5.	TRATTAZIONI PRELIMINARI .....	5
6.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	6
7.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	9
a.	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento. ....	9
8.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI .....	12
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni) .....	12
b.	Diritti reali, vincoli e oneri .....	13
c.	Limitazioni e vincoli edilizi .....	13
b.	Limitazioni del regolamento condominiale .....	13
9.	OCCUPAZIONE IMMOBILI .....	14
10.	DESCRIZIONE IMMOBILI .....	14
11.	REGOLARITA' EDILIZIA .....	21
a.	Licenze edilizie, abitabilità.....	21
b.	Regolarità edilizia e catastale .....	21
c.	Attestato di Prestazione Energetica .....	23
12.	VALORE IMMOBILI .....	23
13.	DIVISIBILITA' IMMOBILI .....	24





## **2. PREMESSA**

---

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n° 6226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n° 2302 (ambito civile) e n°102 (ambito penale), fu nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Simona GAMBACORTA in data 05/12/2023; in data 20/12/2023 prestò il giuramento di rito ed accettò l'incarico.

In evasione del mandato conferito, il sottoscritto si pregia di riferire quanto in appresso, a compimento delle risultanze emerse dall'analisi degli atti, dall'esito dei sopralluoghi in loco e dagli accessi presso i Pubblici Uffici.



### **3. OGGETTO**

---

La procedura in oggetto nasce Istanza di Divisione Giudiziale ex art. 784 rubricata presso il Tribunale di Torino al n. R.G. 7579/2023 e riguardante immobili in Collegno, Piazza Pablo Neruda n. 14.

La causa ha pertanto in oggetto lo scioglimento della comunione immobiliare esistente fra le Signore [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], relativamente ai beni immobili siti in Collegno, Piazza Pablo Neruda n. 14, costituiti da *Appartamento al piano primo con cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terreno*;

Il tutto censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7 n. 2043 subalterno 16 e Foglio 7 n. 2148 subalterno 12.

### **4. QUESITO**

---

L' Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Simona Gambacorta, affidò al sottoscritto l'incarico di rispondere con relazione al seguente quesito:

*“L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione ad acquisire in copia, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo, con particolare riferimento ai titoli di acquisto, alle denunce di successione, ai regolamenti condominiali, ai contratti di locazione o di affitto, ai certificati di residenza e ai certificati di destinazione urbanistica:*

- A. Identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini.*
- B. Indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*
- C. Indichi l'esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*



- D. Accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;
- E. Descriva tali beni anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;
- F. verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;
- G. Determini il valore di mercato degli immobili.
- H. verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili e, in caso negativo, predisponga un progetto di vendita; in caso di esito positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, l'indicazione dei comproprietari (identificati con nome, cognome, data di nascita e codice fiscale) determinando anche gli eventuali conguagli in denaro.

## **5. TRATTAZIONI PRELIMINARI**

---

Per l'espletamento del mandato conferito, il sottoscritto, ha compiuto le seguenti operazioni:

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.
- Sopralluogo presso l'immobile di causa in Collegno Piazza Pablo Neruda n.14, in data 30/01/2024, effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.<sup>1</sup>
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1;
- Acquisizione dei titoli edilizi.
- Acquisizione presso l'amministrazione dello stabile per reperimento del regolamento condominiali e della situazione contabile dell'unità in oggetto.

---

<sup>1</sup> Vedasi verbale di sopralluogo allegato



## **6. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI**

*“...Identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini;.... ”*

Formano oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un appartamento con cantina ed autorimessa in Collegno Piazza Neruda n. 14, così sinteticamente descrivibili:

*Nel complesso immobiliare in Collegno Piazza Neruda numeri 10-11-12-13-14, costituito da edificio di civile abitazione elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato, organizzato in cinque scale, ciascuna munita di ascensore.*

- A. Con accesso da Piazza Neruda n.14, al Piano Primo (secondo fuori terra), appartamento individuato con il numero romano “2” sul regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, quattro camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi; alle coerenze: aria su area condominiale, vano scale, aria su cortile ed alloggio n.1 di P.zza Neruda 13. E’ pertinenza dell’appartamento un locale ad uso cantina al piano interrato contraddistinto con il numero 2 alle coerenze di corridoio comune, cantina 1, intercapedine e cantina 3.*
- B. Con accesso da Piazza Pablo Neruda n.10, nel basso fabbricato del cortile retrostante, un locale autorimessa distinto con il numero 12, alle coerenze di area di manovra, box n.13, area verde e box n.11.*

*Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Collegno, Foglio 7, particelle:*

- 2043 sub. 16, Piano 1, Categoria A/3, classe 4, vani 6 R.C. € 526,79.*
- 2148 sub. 12, Piano T, Categoria C/6, classe 4, mq 13 R.C. € 85,94.*

Le unità immobiliari sudescritte risultano esattamente intestate:



**1. Immobili siti nel Comune di COLLEGNO (Codice C860) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		7	2043	16			A/3	4	6,0 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 93 m <sup>2</sup>	Euro 526,79 Lire 1.020.000	PIAZZA PABLO NERUDA n. 14 Piano 1	

**Totale: vani 6 Rendita: Euro 526,79**

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/3
2			(1) Proprieta' 1/6
3			(1) Proprieta' 1/6

**DATI DERIVANTI DA** SUCCESSIONE EX LEGE di [redacted] del 20/10/2018 Sede [redacted] Registrazione Volume 86888 n. 107049 registrato in data 18/12/2018 - Trascrizione n. 529.1/2019 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 09/01/2019

**2. Immobili siti nel Comune di COLLEGNO (Codice C860) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		7	2148	12			C/6	4	13m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 85,94 Lire 166.400	PIAZZA PABLO NERUDA n. 10 Piano T	

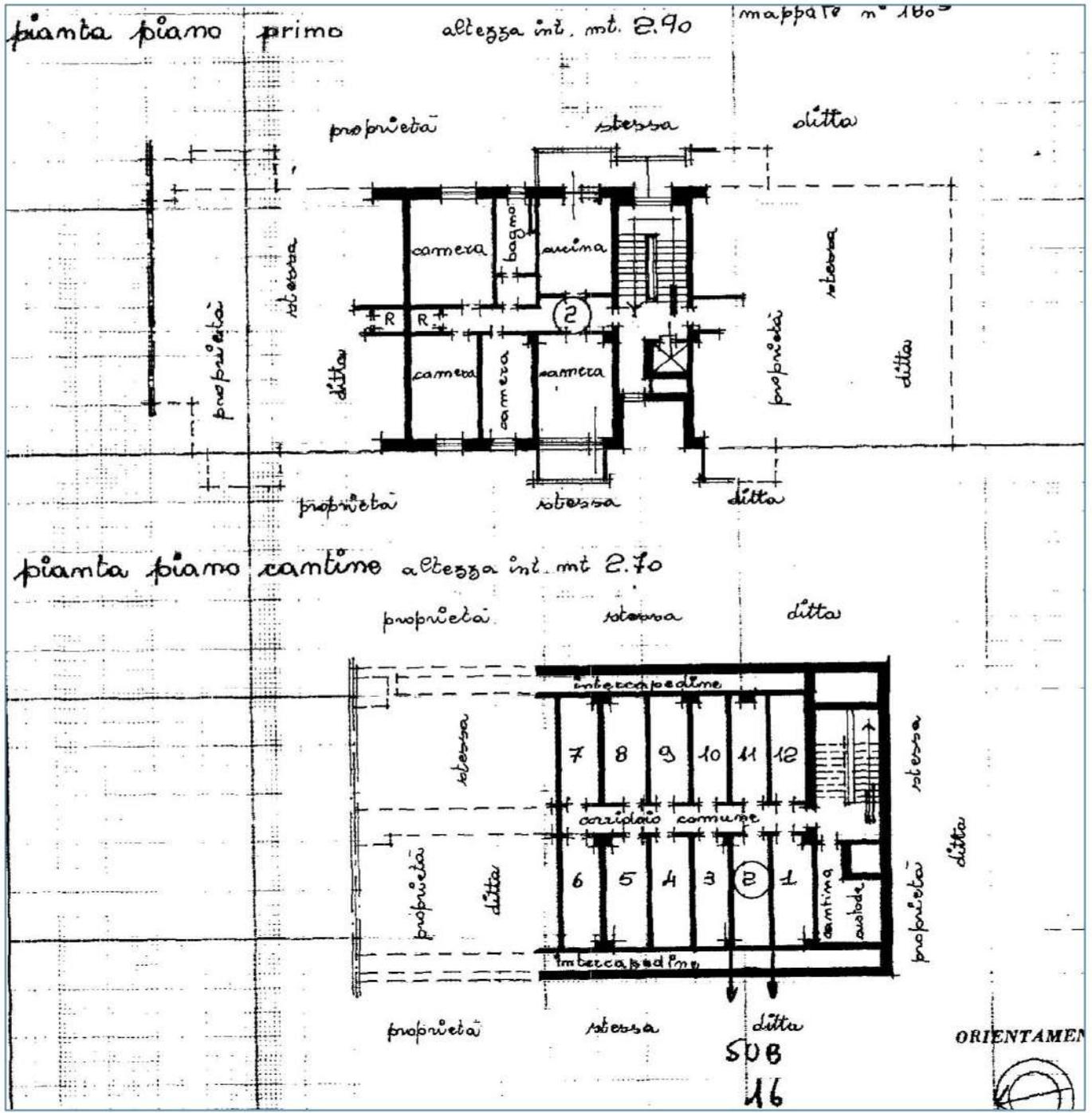
**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

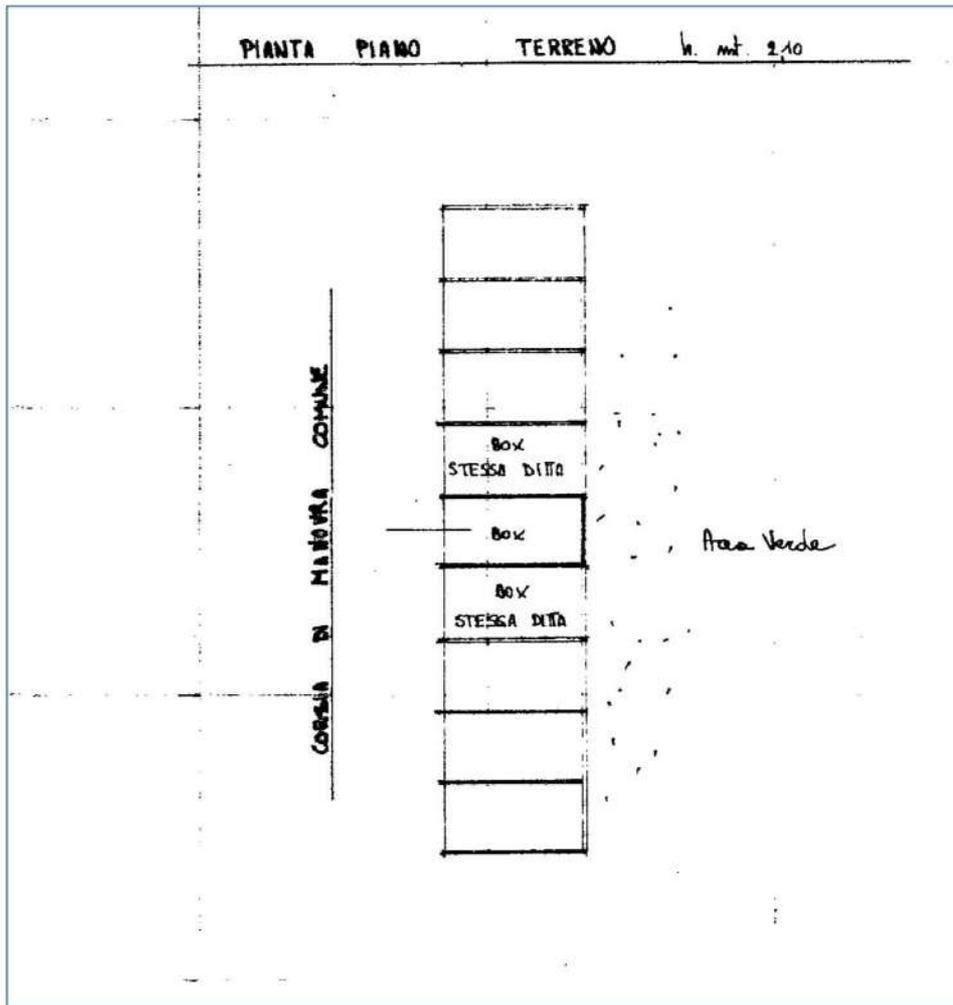
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COLLEGNO	00524380011*	(1T) Proprieta' per l'area 1/1
2			(1S) Proprieta' superficiaria 4/6
3			(1S) Proprieta' superficiaria 1/6
4			(1S) Proprieta' superficiaria 1/6

**DATI DERIVANTI DA** VOLTURA D'UFFICIO del 20/10/2018 - SUCCESSIONE IST.N. 59473/19 Voltura n. 11746.1/2019 - Pratica n. TO0082232 in atti dal 08/04/2019

in ordine alla reale consistenza dell' immobile come sopra descritto, lo scrivente segnala che le planimetrie catastali attualmente in atti rappresentano correttamente gli immobili in oggetto.







## 7. PROPRIETA' IMMOBILE

*"...Indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio....."*

### Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che:

- A) L'immobile in Collegno, Piazza Pablo Neruda n. 14 (appartamento con cantina) - Foglio 7 n. 2043 sub.16, è in piena ed esclusiva proprietà alle Signore:



- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cf. [REDACTED] per le ragioni di 4/6.
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED] per le ragioni di 1/6.
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED] per le ragioni di 1/6.

Ai soggetti succitati, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dei seguenti titoli:

- Successione legittima in morte di [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]; denuncia di successione presentata all' Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 08/01/2019 ed ivi registrata al numero 107049 del volume 88888 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 09/01/2019 ai numeri 773/529. In virtù di detta successione le Signore [REDACTED] (coniuge), [REDACTED] (figlia) e [REDACTED] (nipote, figlia di [REDACTED] premorto), succedevano per Legge per la quota di 1/3 ciascuna sulle ragioni di comproprietà pari ad 1/2 in capo al De Cuius [REDACTED].

*N.B. non si sono reperite accettazioni dell'eredità.*

- Atto di compravendita rogito Notaio Benvenuto Gamba del 27/05/1999 repertorio 134982, registrato a Torino il 15/06/1999 al n.1645 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 16/06/1999 ai numeri 21849/14032. In virtù di detto atto i Coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ebbero ad acquistare, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà dell'immobile in oggetto dalla " Agenzia Territoriale per la casa della Provincia di Torino - ATC" con sede in Torino.

B) Per quanto riguarda l' autorimessa – Foglio 7 n. 2148 sub.12:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cf. [REDACTED] per le ragioni di 4/6 di proprietà superficiaria.
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED] per le ragioni di 1/6 di proprietà superficiaria.
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED] per le ragioni di 1/6 di proprietà superficiaria .
- Comune di COLLEGNO per la proprietà dell'area.

Ai soggetti succitati, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dei seguenti titoli:



- Successione legittima in morte di [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED]; denuncia di successione presentata all' Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 08/01/2019 ed ivi registrata al numero 107049 del volume 88888 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 09/01/2019 ai numeri 773/529. In virtù di detta successione le Signore [REDACTED] (coniuge), [REDACTED] (figlia) e [REDACTED] (nipote, figlia di [REDACTED], premorto), succedevano per Legge per la quota di 1/3 ciascuna sulle ragioni di comproprietà superficaria pari ad 1/2 in capo al De Cuius [REDACTED].

N.B. *non si sono reperite accettazioni dell'eredità.*

Atto di compravendita rogito Notaio Benvenuto Gamba del 30/07/2002 repertorio 153382, registrato a Torino il 02/08/2002 al n.8922 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 06/08/2022 ai numeri 35524/24396. In virtù di detto atto i Coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ebbero ad acquistare, in regime di comunione legale dei beni, la proprietà superficaria dell' immobile in oggetto dai Signori [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]).

**Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.**

I titoli sopra citati sono entrambi anteriori al ventennio.



## 8. FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI

*“...Indichi l'esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente...”*

### a. formalità (iscrizioni e trascrizioni)

Le verifiche operate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ✓ Formalità n. 44614 gen. / 8147 part. del 04/11/2019

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca conc.amministrativa/riscossione.
- Titolo: Atto [REDACTED] del 31/10/2019 rep. 8131/11019.
- Importo Capitale: € 620.575,20;
- Importo Totale: € 1.241.150,40;
- Favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED].
- Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/6.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Collegno:
  - Piazza Pablo Neruda n.14, appartamento con cantina censito a C.F. Foglio 7 n. 2043 sub.16, per le ragioni di comproprietà pari ad 1/6;
  - Piazza Pablo Neruda n.10, autorimessa censita a C.F. Foglio 7 n. 2148 sub.12, per le ragioni di comproprietà superficiaria pari ad 1/6.

#### ✓ Formalità n. 3903 gen. / 502 part. del 26/01/2024

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca conc.amministrativa/riscossione.
- Titolo: Atto [REDACTED] del 04/01/2024 rep. 6/2024.
- Importo Capitale: € 30.514,57;
- Importo Totale: € 61.029,14;
- Favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]



- Contro: ██████ nata a ██████ il ██████ per 1/6.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Collegno:
  - Piazza Pablo Neruda n.14, appartamento con cantina censito a C.F. Foglio 7 n. 2043 sub.16, per le ragioni di comproprietà pari ad 1/6;
  - Piazza Pablo Neruda n.10, autorimessa censita a C.F. Foglio 7 n. 2148 sub.12, per le ragioni di comproprietà superficiaria pari ad 1/6.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio.

#### **b. Diritti reali, vincoli e oneri**

---

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati della unità in oggetto; tuttavia si precisa:

- Per quanto concerne l'appartamento con cantina, il diritto di prelazione in favore di ATC Torino è stato estinto in data 12/02/2020, mediante il pagamento della somma complessiva di € 6.374,16.
- Giusto atto di provenienza Notaio Gamba, il diritto di superficie ceduto dal Comune di Collegno ha la durata di anni 99 a decorrere dal 05/07/1983, rinnovabili alla scadenza.
- Che l'autorimessa è soggetta alle disposizioni di cui alla convenzione edilizia rogito Notaio Viscusi del 15/06/1983, registrato a Torino il 05/07/1983 al n.29591.

#### **c. Limitazioni e vincoli edilizi**

---

L'autorimessa è soggetta alle disposizioni di cui alla convenzione edilizia rogito Notaio Viscusi del 15/06/1983, registrato a Torino il 05/07/1983 al n.29591;

#### **a. Limitazioni del regolamento condominiale**

---

L'appartamento è soggetto alle disposizioni del regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Gamba del 12/12/1996 repertorio n. 117837/26222 registrato a Torino il 27/12/1996 al n. 33759.



L'autorimessa è soggetta alle disposizioni del regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Viscusi del 21/05/1991 repertorio n. 250135/20625 registrato a Torino il 24/05/1991 al n. 18313.

Non risultano trascritte particolari disposizioni condominiali che ne possano limitare la normale trasferibilità.

## **9. OCCUPAZIONE IMMOBILI**

---

*“...Accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito.....”.*

Come potuto accertare in sede di sopralluogo, gli immobili in oggetto, risultano liberi.

## **10. DESCRIZIONE IMMOBILI**

---

*“.....Descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici....”.*

Formano oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un appartamento con cantina ed autorimessa pertinenziali siti in Comune di Collegno, Piazza Pablo Neruda, ricadente nel quartiere c.d. “**Santa Maria**”, quartiere in zona centrale della città.







Il compendio è stato edificato negli anni '70. Conseguentemente l'edificio rileva scheletro portante in c.a., orizzontamenti a nervature parallele, copertura a falde inclinate e soprastanti elementi in laterizio; le facciate sono prevalentemente rivestite in paramano; le aperture risultano distribuite in scansione regolare lungo lo sviluppo prospettico ed egualmente ripetute su tutti i piani; i balconi, in aggetto rispetto ai fili di costruzione, sono costituiti da soletta in c.a. e delimitati da parapetti metallici. L'androne di ingresso (pavimentato e rivestito in lastre di marmo), immette nel corpo scale condominiali (rivestite in lastre di marmo con parapetto metallico); l'edificio dispone di impianto citofonico ed impianto di apriporta; il tutto, per le parti comuni, in normale stato manutentivo; l'edificio DISPONE di servizio ascensore.

L'unità abitativa *de quo*, è sita al Piano Primo (secondo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano ed appare in normale stato di conservazione, in disuso.



Rileva due arie opposte orientate lungo la direttrice Est (cortile) – Ovest ( distacco su Piazza Neruda), ed è composta di cinque vani principali (cucina e quattro camere da letto), ingresso, ripostiglio e servizio igienico oltre due balconi. E' pertinenza dell'appartamento una cantina al Piano Interrato.

Nel basso fabbricato del cortile a tergo, box costituito da unico vano.

Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: piastrelle di graniglia (dell'epoca di costruzione) in tutte i vani ad esclusione del bagno, di recente ristrutturazione, in piastrelle di ceramica.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; quelle dei bagni e della cucina risultano rivestite in piastrelle.
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretto alloggio e salvavita; impianto di citofono; con apparecchiature ed accessori di tipo economico.
- Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, a circolazione d'acqua (termosifoni) con termovalvole; si rileva caldaietta a gas in cucina per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Infissi esterni a doppio serramento ( interno in legno ed esterno in alluminio); porte interne di legno tamburato con specchiatura; il portoncino di ingresso è di tipo blindato.
- Il servizio igienico risulta normalmente attrezzato con lavabo, tazza w.c., bidet, vasca ed attacco lavatrice; gli accessori e le rubinetterie sono funzionanti, di tipo medio.
- L'autorimessa rileva pavimentazione in massetto di calcestruzzo e porta di ingresso metallica di tipo basculante.

Degli impianti esistenti non è stato possibile reperire le relative certificazioni d'installazione. Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione, anche in ragione della recente epoca di costruzione.









E così sinteticamente descrivibile:

***Nel complesso immobiliare in Collegno Piazza Neruda numeri 10-11-12-13-14, costituito da edificio di civile abitazione elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato, organizzato in cinque scale, ciascuna munita di ascensore.***

***A. Con accesso da Piazza Neruda n.14, al Piano Primo (secondo fuori terra), appartamento individuato con il numero romano "2" sul regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, quattro camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi; alle coerenze: aria su area condominiale, vano scale, aria su cortile ed alloggio n.1 di P.zza Neruda 13. E' pertinenza dell'appartamento un locale ad uso cantina al piano interrato contraddistinto con il numero 2 alle coerenze di corridoio comune, cantina 1, intercapedine e cantina 3.***

***B. Con accesso da Piazza Pablo Neruda n.10, nel basso fabbricato del cortile retrostante, un locale autorimessa distinto con il numero 12, alle coerenze di area di manovra, box n.13, area verde e box n.11.***



***Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Collegno, Foglio 7, particelle:***

- ***2043 sub. 16, Piano 1, Categoria A/3, classe 4, vani 6 R.C. € 526,79.***
- ***2148 sub. 12, Piano T, Categoria C/6, classe 4, mq 13 R.C. € 85,94.***

## **11.REGOLARITA' EDILIZIA**

---

***"...verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate...."***

### **a. Licenze edilizie, abitabilità**

---

Il complesso immobiliare di cui l'alloggio è parte fu edificato in forza della Licenza Edilizia n. 33 del 30/04/1973, mentre il blocco delle autorimesse è stato costruito in virtù della concessione edilizia n.119 del 12/12/1985.

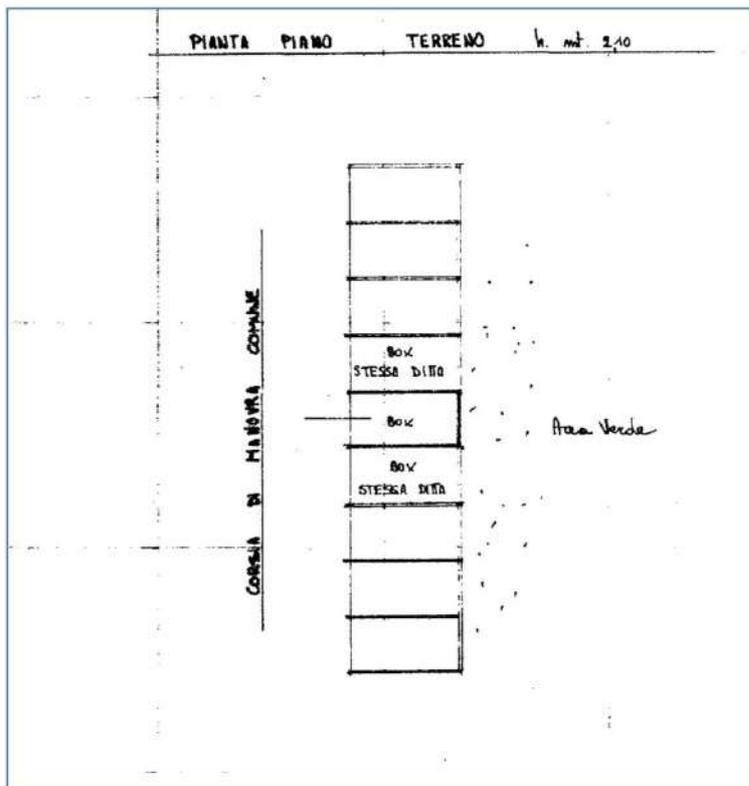
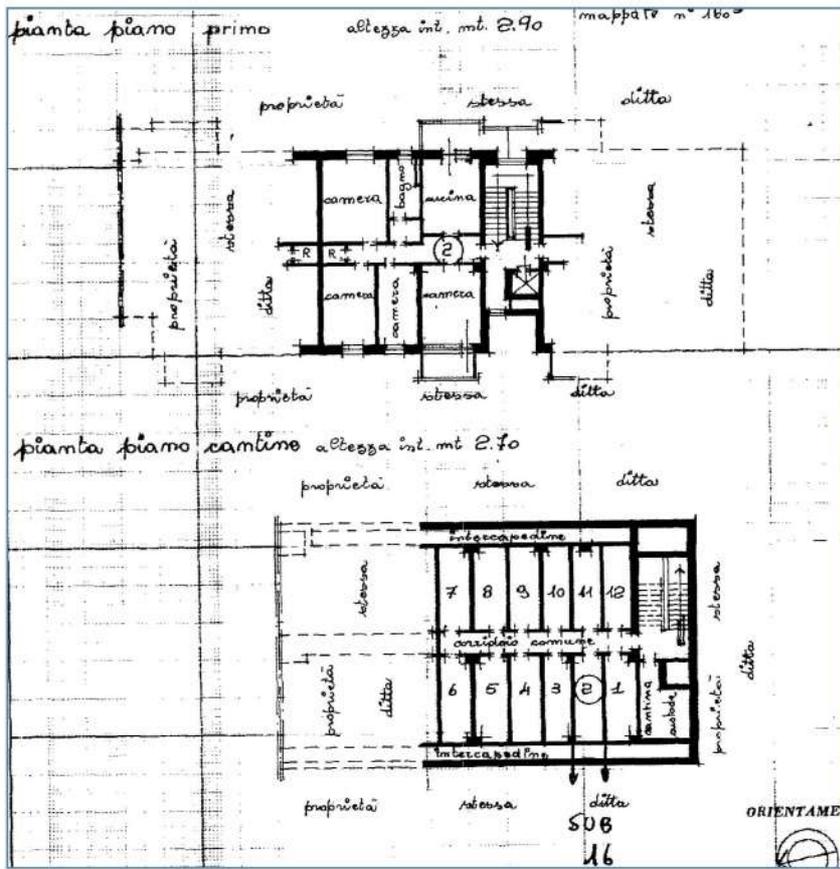
Non si è reperita dichiarazione di agibilità

### **b. Regolarità edilizia e catastale**

---

Le unità immobiliari in oggetto sono conformi sotto il profilo edilizio/urbanistico, e correttamente rappresentate nelle planimetrie catastali.





### c. Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

## 12. VALORE IMMOBILI

*".....Determini il valore di mercato degli immobili....."*

La valutazione degli immobili in oggetto, avviene mediante il cd. "metodo del confronto di mercato"; il procedimento consiste quindi nell'attribuire il più probabile valore di mercato, attraverso la comparazione del bene in oggetto con altri beni immobili, oggetto di recenti contrattazioni, ad esso simili per ubicazione, caratteristiche, ecc.

Lo scrivente ha quindi proceduto in tal senso con apposite ricerche di mercato oltre alla consultazione dei dati risultanti da listini e quotazioni immobiliari normalmente pubblicati dagli organismi competenti, riassunti, per meri scopi informativi, nella tabella che segue:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.700,00
ricerche di mercato	€ 1.300,00

Le ricerche di mercato condotte nella zona hanno confermato valori generalmente ricadenti negli intervalli sopra-indicati, con oscillazioni anche importanti dovute essenzialmente al tipo di fabbricato, allo stato di conservazione, all'epoca di costruzione; si ritiene che l'unità in oggetto, possa attestarsi su valori prossimi a quelli medio minimi osservati.

Il valore così ottenuto è stato successivamente rettificato in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile esaminato (vetustà, ubicazione, stato manutentivo, ecc).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Primo piano	0,98
VETUSTÀ	0,87
FINITURA	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,80</b>



Le superfici di riferimento risultano dai rilievi metrici effettuati in loco. La superficie assunta come parametro di raffronto è la cd “ *superficie commerciale vendibile*”, così come definita dal Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, e quindi la somma delle superfici ponderate.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Utile interna	83,00	100%	83,00
muri pertinenti	12,00	100%	12,00
balconi	11,00	30%	3,30
cantina	6,76	25%	1,69
Box auto	12,00	40%	4,80
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>104,79</b>

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione degli immobili in oggetto è:**

1) La piena proprietà dell'alloggio con cantina è pari a:

mq 99,99 x €/mq 1.310,00 x 0,80 = € 104.789,52 approssimato in € 105.000,00 (Euro centocinquemila/00)

2) La proprietà superficiaria del box è pari a

mq 12,00 x €/mq 419,00 = € 5.030,40 approssimato in € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

Per un totale di € 110.000,00;

### **13. DIVISIBILITA' IMMOBILI**

*“.....verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili e, in caso negativo, predisponga un progetto di vendita; in caso di esito positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, l'indicazione dei comproprietari (identificati con nome, cognome, data di nascita e codice fiscale) determinando anche gli eventuali conguagli in denaro.....”*

L'appartamento osservato, in ragione delle caratteristiche proprie (superficie, sagoma planimetrica, allocazione locali di servizio), non è comodamente divisibile.

Quindi si espone il seguente piano di vendita:

**LOTTO UNICO – valore € 110.000,00**



*Nel complesso immobiliare in Collegno Piazza Neruda numeri 10-11-12-13-14, costituito da edificio di civile abitazione elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato, organizzato in cinque scale, ciascuna munita di ascensore.*

- A. Con accesso da Piazza Neruda n.14, al Piano Primo (secondo fuori terra), la piena proprietà dell' appartamento individuato con il numero romano "2" sul regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, quattro camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi; alle coerenze: aria su area condominiale, vano scale, aria su cortile ed alloggio n.1 di P.zza Neruda 13. E' pertinenza dell'appartamento un locale ad uso cantina al piano interrato contraddistinto con il numero 2 alle coerenze di corridoio comune, cantina 1, intercapedine e cantina 3.*
- B. Con accesso da Piazza Pablo Neruda n.10, nel basso fabbricato del cortile retrostante, la proprietà superficaria di un locale autorimessa distinto con il numero 12, alle coerenze di area di manovra, box n.13, area verde e box n.11.*



## ***OSSERVAZIONI DELLE PARTI***

---

Il sottoscritto inviava la relazione preliminare alle Parti costituite, a mezzo di mail certificata.

Non pervenivano osservazioni delle Parti.

Si allegano:

- Verbale operazioni peritali;
- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copie planimetrie catastali;
- Copia atti di provenienza;
- Copia trascrizioni provenienze;
- Copia trascrizioni/iscrizioni formalità;
- Nota Amministrazione Condominiale;
- Osservazioni Parti;
- Richiesta di liquidazione C.T.U.

Quanto sopra lo scrivente può riferire in evasione al gradito incarico ricevuto.

Torino, 26/04/2024

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

