

GIULIANA DORRUCCI ARCHITETTO, OAT n. 8872
ALBO NAZIONALE DI CTU - TRIBUNALE DI TORINO, n. 211
Via Pietro Piffetti, 21 10143 Torino
Tel. 01119213795, P.I. 00454241008
e-mail g.dorrucci@tiscali.it PEC g.dorrucci@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 299/2024
Giudice dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA

Torino 21/09/2026

IL CTU: Architetto Giuliana Dorrucchi

Il CTU in data 11/09/2026 riceveva comunicazione, con provvedimento dell'ill. Giudice, di depositare entro 10 giorni *“ un'integrazione della relazione peritale in atti quanto ai beni oggetto dei lotti 1 e 3, aggiornando la stima dei predetti lotti, tenuto conto: (i) per il lotto 1, dell'intervenuto decesso dell'usufruttuario e dei presumibili maggiori oneri di voltura catastale conseguenti all'estinzione dell'usufrutto per il lotto 1; (ii) per il lotto 3, del recesso del conduttore dell'immobile, con diversa incidenza dei canoni percepiti sino al rilascio effettivo previsto per il mese di ottobre ”*,

Ciò premesso la scrivente integra **in blu** la perizia già depositata come di seguito riepilogato.

Lotto 1:

Visto il valore di mercato ricavato tramite il metodo di stima MCA, essendo deceduto l'usufruttuario in data 10/08/2026, si aggiorna la valutazione decurtando la riduzione del 5%, per la nuda proprietà:

Valore di mercato:	euro 481.113,00
Spese di regolarizzazione edilizia:	euro 11.222,00 -
Spese di regolarizzazione catastale:	euro <u>1.340,00 -</u>
Valore immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova:	euro 468.551,00
Riduzione 5% per assenza di garanzia di vizi:	euro 23.427,55 -
Arrotondamenti:	<u>euro 133,45 -</u>
Valore di vendita giudiziaria:	euro 445.000,00

Per quanto riguarda gli oneri di voltura catastale gli stessi non sono dovuti come riportato sul sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: *“Dal 1° gennaio 2025 le riunioni di diritti minori (abitazione, uso, usufrutto) per causa di morte vengono effettuate senza oneri dall'Agenzia sulla base delle informazioni presenti nell'archivio dell'Anagrafe Tributaria; in tal caso il soggetto titolare dei diritti cui il diritto minore si riunisce non deve compiere alcun adempimento.”*

(<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/voltura-catastale/scheda-info-voltura-catastale-cittadini>).

Lotto 3:

Visto il valore di mercato ricavato tramite il metodo di stima monoparametrico del prezzo, avendo il conduttore effettuato il recesso con presunto rilascio dell'immobile a partire dal mese di ottobre 2026, si considerano per la riduzione dovuta alla locazione 9 solo 7 mesi (da marzo 2026 a settembre 2026).

Di seguito la valutazione aggiornata:

Valore di mercato:	euro 42.988,82
Spese di regolarizzazione edilizia:	euro 1.000,00 -
Riduzione 2% sul valore di mercato per assenza di agibilità:	<u>euro 859,77 -</u>
Valore immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova:	euro 41.129.05
Riduzione 5% per assenza di garanzia di vizi:	euro 2.056,45 -
Arrotondamenti:	<u>euro 72,59 -</u>
Valore di vendita giudiziaria:	euro 39.000,00

Torino 21/09/2026

il CTU

Arch. Giuliana Dorrucci

Allegati:

Rev. 2_Perizia RGE 299/2024