

Promossa da

Contro

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**aggiornata dopo l'udienza del 11.12.2024**

Il giorno 05.10.2023 lo scrivente geom. Gabriele Torchia, con studio in Settimo T.se (To), Piazza San Pietro in Vincoli n. 4, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati di Torino e Provincia al n. 9909 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Ivrea, è stato nominata C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott. Augusto Salustri, il quale gli ha assegnato il seguente quesito:

*"Esaminati gli atti e documenti della causa, compiuti gli opportuni sopralluoghi, acquisita la documentazione rilevante presso gli uffici pubblici, ivi compresa la documentazione ex art. 567 c.p.c., sentite le parti e il loro difensori o consulenti tecnici ed eseguita ogni occorrente indagine il CTU:*

*1) Proceda all'individuazione e descrizione con indicazione degli esatti confini e dei dati catastali completi, anche avvalendosi se del caso di foto e di planimetrie, dei beni*



GABRIELE TORCHIA

geom. Gabriele TORCHIA

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

*immobili oggetto della comunione tra le parti segnalando inoltre l'eventuale sussistenza di irregolarità urbanistiche e precisando se le stesse siano o meno sanabili, con quali interventi con quali costi.*

*2) Proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio e tenendo altresì conto nella stima delle eventuali servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione ai sensi dell'articolo 1062 codice civile. Indichi conseguentemente il valore complessivo dei beni ed il valore della quota spettante a ciascuno dei dividendi.*

*3) Accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote.*

*4) In caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto di divisione in proporzione alle rispettive quote di comproprietà, con formazione di quote in natura possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, indicando gli eventuali conguagli, occorrendo anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisibili.*

*5) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita ed in tal caso dica se gli immobili siano occupati"*

l'Ill.mo Giudice ha assegnato allo scrivente termine fino al 15.01.2024 per la trasmissione della relazione preliminare ai legali costituiti; il termine del 29.01.2024 entro il quale le parti dovranno trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione; il termine del 09.02.2024 entro il quale il consulente dovrà depositare in cancelleria la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica relazione sulle stesse.

Le parti non hanno nominato consulenti.

In data 02.02.2024 lo scrivente ha depositato la relazione definitiva, a cui è susseguita istanza di chiarimenti da parte del Professionista Delegato e Custode nominato.



GABRIELE TORCHIA

**geom. Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

In data 11.07.2024 lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo Giudice di depositare relazione integrativa riscontrando a quanto indicato nella relazione depositata dal Professionista Delegato e Custode, e più precisamente:

*“vista la relazione preliminare depositata dal professionista delegato e custode avv. Monica Morgando Vigna; rilevato come sia necessario che il perito estimatore depositi relazione integrativa, avendo cura di riscontrare in modo specifico tutte le problematiche rappresentate dall'ausiliario, con particolare riguardo alla presenza di porzioni del fabbricato prive di titolo edilizio e non presenti nelle mappe catastali;”*

l'Ill.mo Giudice ha assegnato allo scrivente termine fino al 28.10.2024 per la trasmissione della relazione integrativa, con richiesta al CTU di comparire all'udienza del 11.12.2024.

La presente relazione a seguito delle risultanze emerse nella predetta ultima udienza.

#### **SOPRALLUOGHI E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE RILEVANTE**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto di causa unitamente alle attrici e il loro legale in data 14.11.2023 (allegato 2).

Nel contempo, come richiesto dal quesito, lo scrivente ha provveduto al reperimento della seguente documentazione, che costituisce parte integrante della presente:

- 1) Documentazione ex art. 567 c.p.c. presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare Ivrea (allegato 2);
- 2) Verbale operazioni peritali;
- 3) Documentazione fotografica e catastale Immobili 1a) e 1b);
- 4) Documentazione fotografica e catastale Immobile 2);
- 5) Documentazione catastale immobile Foglio 26 n. 433;
- 6) Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n. 36/11 del 26.05.2011
- 7) C.I.L.A. in sanatoria n. 39/2019.



GABRIELE TORCHIA

geom. **Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

## TRATTAZIONE PRIMO PUNTO DEL QUESITO

*“Il C.T.U. proceda all'individuazione e descrizione con indicazione degli esatti confini e dei dati catastali completi, anche avvalendosi se del caso di foto e di planimetrie, dei beni immobili oggetto della comunione tra le parti segnalando inoltre l'eventuale sussistenza di irregolarità urbanistiche e precisando se le stesse siano o meno sanabili, con quali interventi con quali costi.”*

## INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI

Sono oggetto della presente relazione i seguenti immobili per la **piena proprietà**:

In Borgofranco d'Ivrea (TO) – Via Andrate n. 43

1) a) **attraverso la corte comune e con accesso dal balcone (lato sud), al piano**

**rialzato (1° f.t.), alloggio** composto da ingresso/disimpegno, tre camere, cucina,

bagno, due balconi, portico, alle coerenze: corte comune a tre lati, vano scala unità

Foglio 26 n. 143 sub. 4, ancora corte comune, unità Foglio 26 n. 434 sub. 4 di cui

*infra*, mappale 174 del Foglio 26, salvo altre;

b) **con accesso da corte comune, al piano terreno (1° f.t.),** basso fabbricato ad

uso **ripostiglio** costituito da un unico vano ed erroneamente accatastato come

autorimessa, alle coerenze: posto auto coperto unità Foglio 26 n. 434 sub. 4, corte

comune a due lati, mappale 174 del Foglio 26, salvo altre.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Borgofranco d'Ivrea al **Foglio 26**

**n. 434 sub. 3 graffato n. 143 sub. 5** – categoria A/7 di classe 1 – vani 5,5 – rendita

euro 553,90 – dati derivanti dalla variazione per diversa distribuzione degli spazi

interni del 28.11.2019 prot. TO0264882 n. 94793.1/2019 e precedente soppressione

dell'unità Foglio 26 n. 143 sub. 3 graffato n. 434 sub. 2 per divisione del 15.07.2011

prot. TO0529771 n. 202985.1/2011 (allegato 3).

2) **con accesso da corte comune, al piano terreno (1° f.t.), posto auto singolo**



GABRIELE TORCHIA

geom. **Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

**coperto**, alle coerenze: portico unità Foglio 26 n. 434 sub. 3 graffato n. 143 sub. 5, corte comune, unità Foglio 26 n. 433 di cui *infra*, mappale 174 del Foglio 26, salvo altre; censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Borgofranco d'Ivrea al **Foglio 26 n. 434 sub. 4** – categoria C/6 di classe 1 – consistenza mq 15 – superficie catastale mq 16 - rendita euro 42,61 – dati derivanti dalla soppressione dell'unità Foglio 26 n. 143 sub. 3 graffato n. 434 sub. 2 per divisione del 15.07.2011 prot. TO0529771 n. 202985.1/2011 e precedente variazione del 15.05.2002 prot. 343693 n. 13802.1/2002 per fusione-ampliamento (allegato 4).

Dalla disamina della documentazione catastale reperita, in merito alla corretta individuazione degli immobili, lo scrivente relaziona e segnala quanto segue:

- nell'atto di citazione depositato nei documenti causa, viene indicato che i beni oggetto di procedura sono i seguenti:

Nel Comune di Borgofranco d'Ivrea (TO), Via Andrate n. 43:

Foglio 26 mappale 143 sub. 5 graffato mappale 434 sub. 3;

Foglio 26 mappale 434 sub. 4;

Foglio 26 n. 433;

Nella visura catastale (allegato 5), l'immobile Foglio 26 n. 433 risulta essere un'autorimessa di 37 mq e, nella relativa planimetria (risalente al 13.10.1973) è costituito da un basso fabbricato di forma regolare avente una porzione destinata a ripostiglio e una porzione destinata ad autorimessa;

- Tale immobile risulta essere un doppione degli immobili di cui ai precedenti punti "1b" (porzione destinata a ripostiglio pertinenziale all'abitazione Foglio 26 n. 434 sub. 3 graffato n. 143 sub. 5) e "2" (posto auto coperto Foglio 26 mappale 434 sub. 4) in quanto avrebbe dovuto essere soppresso a seguito della variazione per divisione del 15.07.2011 prot. TO0529771 n. 202985.1/2011 (già sopra



GABRIELE TORCHIA

geom. **Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

menzionata);

- L'iscrizione ipotecaria del 25.11.2019 nn. 1068-8804 (allegato 1) colpisce anche l'immobile Foglio 26 n. 433 che, ad oggi, esiste soltanto più catastalmente.
- Per quanto esposto, dell'immobile Foglio 26 n. 433 non verrà tenuto conto ai fini della presente divisione.

In merito alle condizioni interne degli immobili, verificate durante la sessione del 14.11.2023, con riferimento alla relativa documentazione fotografica, si riferisce sinteticamente:

- immobili di cui ai precedenti punti 1a) e 1b): entrambe le unità risultano verosimilmente inabitate/inutilizzate da diverso tempo. Stato di conservazione discreto (allegato 3).
- immobile di cui al precedente punto 2): alla data del sopralluogo l'immobile, oltre ad essere destinato a posto auto, risulta utilizzato (presumibilmente dai proprietari delle altre unità del fabbricato abitativo) anche come deposito di legname. Stato di conservazione discreto (allegato 4).

In ultimo, in merito a quanto sinora indicato, si rende opportuno precisare quanto segue:

- all'interno dell'immobile 1a) è ancora presente il vano scala interno che veniva presumibilmente utilizzato prima dell'edificazione del vano scala esterno per raggiungere l'abitazione soprastante e che viene tuttora utilizzato per accedere all'immobile oggetto della presente. In sede di sopralluogo, tale scala è risultata chiusa a chiave e le attrici hanno comunicato di non utilizzarla da diverso tempo. Per una migliore comprensione si rimanda alla relativa documentazione fotografica (allegato 3).

- i beni oggetto di causa hanno in comune (anche con l'altra unità abitativa soprastante e non oggetto della presente, che pare sia di proprietà di un altro



GABRIELE TORCHIA

geom. Gabriele TORCHIA

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

membro della famiglia) la corte del mappale 443. Da quanto è dato sapere, non sussistono disposizioni formalizzate relative alle spese e/o a diritti reali inerenti tale corte.

Si ritiene opportuno relazionare quanto segue in merito all'ingresso/disimpegno dell'immobile oggetto di causa:

- All'interno di tale locale è presente una scala che conduce ad un locale tecnico sottostante l'abitazione in oggetto la cui edificazione non necessita di titolo edilizio, né di accatastamento, in quanto sprovvisto dei parametri urbanistici e catastali richiesti dalle normative di settore ai fini della produzione di reddito.
- Nel medesimo locale, di esclusiva proprietà delle parti in causa, si trovano i contatori elettrici, tra cui anche quello spettante ad altro alloggio non oggetto di vendita e di proprietà di terzi.

Pertanto, per quanto esposto, allo stato attuale si appalesa un uso comune correlato sia all'accesso ai contatori sia all'accesso al locale tecnico posto al piano seminterrato di cui si è già detto.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

Dagli accertamenti esperiti presso il Comune di Borgofranco d'Ivrea è emersa la sussistenza della seguente documentazione edilizia:

- Nulla Osta n. 54 del 10.09.1960 per *"la costruzione di una casa di civile abitazione a due piani fuori terra"*;
- Nulla Osta n. 28 del 07.05.1971 per *"completamento di recinzione Foglio 26 n. 143"*;
- Licenza di Costruzione n. 336 del 08.08.1973 per la *"costruzione di una scala interna dal primo piano al piano solaio"* (tale pratica non riguarda immobili non oggetto della presente);

Pratica edilizia n. 1066 del 30.08.1977 volta al rilascio di provvedimento per



GABRIELE TORCHIA

geom. **Gabriele TORCHIA**  
Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: [gabrieletorchia@live.it](mailto:gabrieletorchia@live.it) – Tel: 346 32 47 286  
Pec: [gabriele.torchia@geopec.it](mailto:gabriele.torchia@geopec.it) – [gabriele.torchia@pct.pecopen.it](mailto:gabriele.torchia@pct.pecopen.it)

"ampliamento basso fabbricato" a cui è susseguito parere negativo in data 31.01.1978;

- Pratica edilizia n. 3222 del 11.12.1989 prot. 8163 volta al rilascio della concessione per la "costruzione di due rampe di scale e tetto a falde per basso fabbricato" (tale pratica non ha avuto seguito e il relativo provvedimento non risulta rilasciato);
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n. 36/11 del 26.05.2011 avente ad oggetto (limitatamente agli immobili de quo): "demolizione parziale delle murature del corpo di fabbrica pertinenziale, al fine di costituire un ripostiglio ed un posto auto coperto; prolungamento della copertura fino in aderenza al corpo di fabbrica principale, realizzata con orditura lignea e manto di copertura in tegole curve" (allegato 6).
- Comunicazione di Inizio Attività in sanatoria n. 39/2019 per "sanatoria per lavori di divisione di una unità immobiliare con cambio di destinazione d'uso di un locale ed opere interne" (allegato 7). Lo scrivente precisa che gli interventi oggetto di quest'ultima pratica avrebbero dovuto essere oggetto di S.C.I.A. (in quanto le modifiche prospettiche sono contemplate negli artt. 22, 23, 36bis D.P.R. 380/2001) e non di C.I.L.A. (art. 6bis medesimo D.P.R.). La presentazione di SCIA comporta inoltre il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo minimo di euro 516,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile conseguente agli abusi oggetto di sanatoria. Dunque, la presentazione di una CILA ex art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 (sanzione pecuniaria fissa pari a 1.000 euro) è impropria, benché sia stata, nonostante quanto sopra indicato, comunque accettata e istruita dall'Ufficio Tecnico comunale. Pertanto, tenuto conto che è stata presentata una pratica di sanatoria non corretta dal punto di vista legislativo, ma che comunque è stata accettata dall'ente di competenza, lo scrivente non è in grado di determinare se in futuro tale pratica potrà essere oggetto di contestazioni/annullamenti in autotutela da parte dell'Ufficio



geom. Gabriele TORCHIA

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

Tecnico comunale, né se possa compromettere il trasferimento in sede di eventuali future compravendite.

Fermo restando che, diversamente da quanto indicato per il fabbricato abitativo, per il basso fabbricato costituente l'immobile 1b) non è stato possibile reperire la pratica di originaria edificazione, dal raffronto della documentazione edilizia reperita (allegati 6 e 7) con lo stato dei luoghi attuale, è emerso che gli elaborati grafici depositati presso l'Archivio Comunale sono coerenti con quanto rilevato in loco.

Si precisa che si dovrà tenere in debito conto di quanto accertato ed espletare tutte le eventuali attività e opere materiali affinché gli immobili siano regolari dal punto di vista edilizio, nonché adempiere ad ogni onere che verrà imposto dal Comune di Borgofranco d'Ivrea, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente vertenza.

Il CTU dà nuovamente atto che all'interno dell'alloggio oggetto di divisione è ancora presente il vano scala interno che veniva presumibilmente utilizzato prima dell'edificazione del vano scala esterno (oggetto della sanatoria 39/2019 di cui si è già detto) per raggiungere l'abitazione soprastante non oggetto di causa.

Tra il piano terreno (alloggio oggetto di causa) e il piano primo (alloggio non oggetto di causa) vi è una semplice porta che separa le unità, che in sede di sopralluogo è risultata chiusa a chiave.

Ai fini della separazione definitiva tra i due immobili, sarà sufficiente innalzare un muro in corrispondenza della porta oggi esistente, previa presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale, di una Comunicazione di Inizio lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001 (tale adempimento potrà essere effettuato anche successivamente al trasferimento a cura e spese sia dell'aggiudicatario, che dal proprietario dell'immobile soprastante).



geom. **Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

## TRATTAZIONE SECONDO PUNTO DEL QUESITO

*"Il C.T.U. proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio e tenendo altresì conto nella stima delle eventuali servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione ai sensi dell'articolo 1062 codice civile. Indichi conseguentemente il valore complessivo dei beni ed il valore della quota spettante a ciascuno dei dividendi."*

### VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui sono ubicati gli immobili (Borgofranco d'Ivrea, Zona semicentrale residenziale), delle consistenze come rappresentate nelle planimetrie prodotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici (con particolare riferimento alla situazione edilizia), dei valori e indici espressi dal mercato immobiliare, si ritiene di procedere alla determinazione dei richiesti valori degli immobili di cui infra, liberi da qualsivoglia gravame, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, indicando il valore degli immobili per la piena proprietà, come segue:

	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore commerciale (€)
<b>Alloggio Foglio 26 n. 434 sub. 3 graffato n. 143 sub. 5</b>					
Alloggio	89,00	1,00	89,00	600	53.400,00
Balconi	18,00	0,50	9,00	600	5.400,00
Portico	20,00	0,25	5,00	600	3.000,00
Ripostiglio esterno	18,00	0,25	4,50	600	2.700,00
<b>Valore commerciale Alloggio Foglio 26 n. 434 sub. 3 graffato n. 143 sub. 5 (€)</b>					<b>64.500,00</b>

<b>Posto auto coperto Foglio 26 n. 434 sub. 4</b>					
Posto auto coperto	15,00	1,00	15,00	250	3.750,00
<b>Valore commerciale Posto auto coperto Foglio 26 n. 434 sub. 4 (€)</b>					<b>3.750,00</b>

Per un valore complessivo di € 68.250,00 (euro sessantottomiladuecentocinquanta/00).



geom. Gabriele TORCHIA

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

**EVENTUALI SERVITU' DA COSTITUIRSI**

Non è prevista la costituzione di nuove servitù per effetto della divisione ai sensi dell'articolo 1062 Codice civile.

Tuttavia, lo scrivente ritiene opportuno dare atto di quanto segue:

- in fondo alla corte comune è presente un appezzamento di terreno su cui insiste un basso fabbricato con annessa tettoia censito al Foglio 26 n. 446 che è di proprietà degli odierni condividenti, ma che non è stato inserito tra quelli oggetto della presente divisione (per tale questione è stata depositata relativa istanza in data 29.12.2023);
- atteso che i beni oggetto della presente non risultano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, gli stessi saranno oggetto di vendita giudiziaria e gli acquirenti dovranno tenere conto del fatto che dovrà costituirsi la relativa servitù di passaggio per consentire ai proprietari (e cioè agli odierni condividenti) di poter continuare a passare attraverso il cortile mappale 143 per poter raggiungere il suddetto mappale 446.

**VALORE COMPLESSIVO E QUOTA SPETTANTE A CIASCUN CONDIVIDENTE**

Valore complessivo dei beni:

**€ 68.250,00**

*(euro sessantottomiladuecentocinquanta/00)*

Quota spettante a ciascun condividente (1/3):

**€ 22.750,00**

*(ventiduemilasettecentocinquanta/00)*

**TRATTAZIONE TERZO PUNTO DEL QUESITO**

*"Il C.T.U. accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote."*

Tenuto conto che in caso di divisione è opportuno evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati al loro scopo, sia per l'elevato costo delle opere



**geom. Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

GABRIELE TORCHIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessarie per attuare il frazionamento, sia per gli aspetti negativi che si otterrebbero in caso di divisione come, ad esempio, una ridotta idoneità funzionale dei beni oppure la perdita di ricchezza in linea di valore economico, nel caso in specie, attesa l'ubicazione e la tipologia degli immobili, i medesimi non risultano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote in capo ai condividenti.

#### TRATTAZIONE QUARTO PUNTO DEL QUESITO

*"Il C.T.U., in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto di divisione in proporzione alle rispettive quote di comproprietà, con formazione di quote in natura possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, indicando gli eventuali conguagli, occorrendo anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisibili."*

#### PROGETTO DI DIVISIONE

Considerato quanto indicato in risposta al terzo punto del quesito, non si procede con la formazione di un progetto di divisione in proporzione alle rispettive quote di comproprietà.

#### TRATTAZIONE QUINTO PUNTO DEL QUESITO

*"Il C.T.U., in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita ed in tal caso dica se gli immobili siano occupati"*

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si predispose il seguente **piano di vendita**:

#### LOTTO UNICO

In **Borgofranco d'Ivrea (TO) – Via Andrate n. 43**

- 1) a) **attraverso la corte comune e con accesso dal balcone (lato sud), al piano rialzato (1° f.t.), alloggio** composto da ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, bagno, due balconi, portico, alle coerenze: corte comune a tre lati, vano scala unità Foglio 26 n. 143 sub. 4, ancora corte comune, unità Foglio 26 n. 434 sub. 4 di cui



geom. **Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

*infra*, mappale 174 del Foglio 26, salvo altre;

**b) con accesso da corte comune, al piano terreno (1° f.t.),** basso fabbricato ad uso **ripostiglio** costituito da un unico vano ed erroneamente accatastato come autorimessa, alle coerenze: posto auto coperto unità Foglio 26 n. 434 sub. 4, corte comune a due lati, mappale 174 del Foglio 26, salvo altre.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Borgofranco d'Ivrea al **Foglio 26 n. 434 sub. 3 graffato n. 143 sub. 5** – categoria A/7 di classe 1 – vani 5,5 – rendita euro 553,90 – dati derivanti dalla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 28.11.2019 prot. TO0264882 n. 94793.1/2019 e precedente soppressione dell'unità Foglio 26 n. 143 sub. 3 graffato n. 434 sub. 2 per divisione del 15.07.2011 prot. TO0529771 n. 202985.1/2011 (allegato 3).

- 2) con accesso da corte comune, al piano terreno (1° f.t.), posto auto singolo coperto**, alle coerenze: portico unità Foglio 26 n. 434 sub. 3 graffato n. 143 sub. 5, corte comune, unità Foglio 26 n. 433 di cui *infra*, mappale 174 del Foglio 26, salvo altre; censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Borgofranco d'Ivrea al **Foglio 26 n. 434 sub. 4** – categoria C/6 di classe 1 – consistenza mq 15 – superficie catastale mq 16 - rendita euro 42,61 – dati derivanti dalla soppressione dell'unità Foglio 26 n. 143 sub. 3 graffato n. 434 sub. 2 per divisione del 15.07.2011 prot. TO0529771 n. 202985.1/2011 e precedente variazione del 15.05.2002 prot. 343693 n. 13802.1/2002 per fusione-ampliamento (allegato 4).

Lo stabile ove ubicato l'immobile è legittimato dal punto di vista edilizio in quanto realizzato in epoca antecedente il 01 settembre 1967 e non sono state riscontrate difformità edilizie degne di nota.

Per il basso fabbricato ad uso ripostiglio non è stato possibile reperire la pratica di originaria edificazione, ma dal raffronto della documentazione edilizia reperita con lo



GABRIELE TORCHIA

geom. **Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel: 346 32 47 286

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

stato dei luoghi attuale, è emerso che gli elaborati grafici depositati presso l'Archivio Comunale sono coerenti con quanto rilevato in loco.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, nonché sotto l'osservanza di tutto quanto indicato nella CTU agli atti di causa alla quale si rimanda integralmente, ed in lotto unico al valore complessivo di **€ 68.250,00**.

Lo scrivente CTU ha inoltrato ai legali delle parti le conclusioni a cui pervenuto in risposta al quesito peritale, i quali non hanno ritenuto di trasmettere alcun memoriale per porre osservazioni alla Bozza CTU.

Tanto si è ritenuto riferire all'III.mo Giudice ad evasione del gradito incarico ricevuto.

Settimo T.se, li 14.01.2025

geom. Gabriele Torchia



GABRIELE TORCHIA

geom. **Gabriele TORCHIA**

Piazza San Pietro in Vincoli n. 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)

Mail: [gabrieletorchia@live.it](mailto:gabrieletorchia@live.it) – Tel: 346 32 47 286

Pec: [gabriele.torchia@geopec.it](mailto:gabriele.torchia@geopec.it) – [gabriele.torchia@pct.pecopen.it](mailto:gabriele.torchia@pct.pecopen.it)