

RG 12631/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TORINO – Seconda Sezione Civile – R.G. 12631/2025 - G.I. Dott.ssa Simona GAMBACORTA

PARTE ATTRICE: AAAA  
PARTE CONVENUTA: BBBB – CCCC

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
SECONDA SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CAUSA R.G. N° 12631/2025

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Simona GAMBACORTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO SENZA NOMI**

PROMOSSA DA:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>AAAA</b> (Avv. AAAA)	<b>PARTE ATTRICE</b>
----------------------------	----------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONTRO:

<b>BBBB</b> (Avv. BBBB)	<b>PARTE CONVENUTA</b>
<b>CCCC</b> (Avv. ti CCCC e CCCC)	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
RG 12631/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

INDICE

<b>PREMESSE</b> .....	<b>3</b>
<b>QUESITO</b> .....	<b>3</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>4</b>
<b>TRATTAZIONE DEL MANDATO</b> .....	<b>5</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 1</b> .....	<b>5</b>
IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	5
<b>RISPOSTA AL QUESITO 2</b> .....	<b>8</b>
TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI .....	8
QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO .....	8
<b>RISPOSTA AL QUESITO 3</b> .....	<b>8</b>
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	9
DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI .....	10
VINCOLI E ONERI URBANISTICI .....	11
VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE .....	12
<b>RISPOSTA AL QUESITO 4</b> .....	<b>12</b>
OCCUPAZIONE .....	12
<b>RISPOSTA AL QUESITO 5</b> .....	<b>13</b>
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	13
<b>RISPOSTA AL QUESITO 6</b> .....	<b>24</b>
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	24
PRATICHE EDILIZIE .....	24
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE .....	26
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	30
<b>RISPOSTA AL QUESITO 7</b> .....	<b>30</b>
SUPERFICIE COMMERCIALE .....	30
VALUTAZIONE/STIMA .....	31
CORREZIONI DI STIMA .....	32
<b>RISPOSTA AL QUESITO 8</b> .....	<b>33</b>
DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI .....	33
PIANO DI VENDITA .....	33
<b>OSSERVAZIONI DELLE PARTI E RELATIVE RISPOSTE</b> .....	<b>40</b>
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>40</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>41</b>

Il sottoscritto **arch. XXXX**, con studio in TORINO - iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Torino al n. XXXX e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, mail XXXX pec XXXX, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa R.G. n. 12631/2025 dall'Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Simona GAMBACORTA,

#### RASSEGNA

il presente documento, tra le parti:

- **AAAA** con sede in AAAA, AAAA n. AA, C.F. AAAAAAAAAA, **parte attrice** rappresentata e difesa dall'Avv. AAAA (AAAA) per procura alle liti in calce alla memoria integrativa e ordinanza divisionale ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in AAAA, AAAA;
- **BBBB** nato ad BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBB BBB BBBBB BBBB e residente in BBBB (BB), BBBB n. B, **parte convenuta** presumibilmente rappresentata e difesa dall'Avv. BBBB (BBBB) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in BBBB, BBBB n. BB (costituzione non reperita nel fascicolo PCT de quo);
- **CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC, C.F. CCC CCC CCCCC CCCC e residente in CCCC (CC), CCCC n. C, **parte convenuta** presumibilmente rappresentata e difesa dagli Avv.ti CCCC (CCCC) e CCCC (CCCC) ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito in CCCC, CCCC n. CC (costituzione non reperita nel fascicolo PCT de quo).

#### PREMESSE

Con ordinanza del 24/09/2025, il G.I. Dott.ssa Simona GAMBACORTA nominava CTU lo scrivente Arch. CCCC, invitandolo a prestare giuramento mediante deposito telematico entro il 10/10/2025, assegnando termine di giorni 60 dall'inizio delle operazioni peritali per trasmettere alle parti costituite la propria relazione, alle parti termine di giorni 15 dalla scadenza del termine di 60 gg. di cui sopra per trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione e al CTU termine di giorni 15 dalla scadenza del termine di 15 gg. di cui sopra per depositare in cancelleria la propria relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse, rinviando all'udienza del 10/02/2026 alle ore 9,30 per esame perizia, disponendo il 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:*

- 1) identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini;*
- 2) indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3) indichi l'esistenza di 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;*
- 4) 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;*
- 5) descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;*
- 6) 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;*
- 7) determini il valore di mercato degli immobili;*
- 8) 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.”.*

In data 25/09/2025, lo scrivente CTU depositava telematicamente il modello recante giuramento, nel quale indicava la data di inizio delle operazioni peritali il 15/10/2025 alle ore 10,00 presso i luoghi di causa siti in Druento (TO), Strada Asilera n. 9, demandando alle parti di fare in modo che fosse consentito l'accesso. Le parti non nominavano Consulenti Tecnici di Parte.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

L'inizio delle oo.pp. veniva fissato in data 15/10/2025 alle ore 10,00 presso i luoghi di causa siti in Druento (TO), Strada Asilera n. 9, al quale presenziavano in tempi differenti, oltre al CTU, il sig. BBBB, il sig.

DDDD e la sig.ra EEEE. Nessuno presenziava per la parte attrice.

Veniva data lettura del quesito e riferire le date e scadenze per quanto concerne l'elaborato peritale.

Il CTU procedeva ad ispezionare gli immobili, effettuando i rilievi metrici e fotografici.

Considerata l'entità degli immobili da rilevare, veniva rinviata la prosecuzione delle operazioni peritali mediante fissazione di ulteriore sopralluogo per il giorno 29/10/2025 alle ore 11,00.

L'incontro di operazioni peritali svoltosi in data 29/10/2025, veniva effettuato dapprima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Druento per l'esecuzione dell'accesso agli atti e successivamente presso i luoghi di causa siti in Druento (TO), Strada Asilera n. 9, al quale presenziava il sig. BBBB mentre nessuno presenziava per la parte attrice.

Il CTU procedeva ad ispezionare ancora gli immobili, effettuando ulteriori rilievi metrici e fotografici delle porzioni immobiliari non visionate in occasione del precedente incontro, riservandosi, al termine dell'incontro, di fissare un ulteriore operazione peritale.

#### TRATTAZIONE DEL MANDATO

Il CTU, previ accertamenti, verifiche, esame degli atti e dei documenti, sopralluoghi ed indagini, è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Lo scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in più distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

#### RISPOSTA AL QUESITO 1

**1) *identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini***

##### IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione è la piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte del compendio immobiliare ubicato in Comune di Druento (TO), Strada Asilera n. 9, insistente su un lotto di terreno di metri quadrati 7.859 (settemilaottocentocinquantanove) posto alle generali coerenze di proprietà

e Strada Asilera, con entrostante villa elevata a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto e seminterrato, nonché con bassi fabbricati accessori nel cortile pertinenziale, e più precisamente:

✓ **al piano seminterrato:** autorimessa, locale wc e locali accessori – collegato internamente con il piano terreno (1° f.t.) mediante vano scala, coerenti sottosuolo cortile comune, fossa ascensore, pianerottolo vano scala comune, ancora sottosuolo cortile comune e rampa carraia;

✓ **al piano terreno (primo fuori terra):** ingresso, tre vani, bagno e locali accessori – collegato internamente con il piano primo (2° f.t.) mediante vano scala e con il piano interrato mediante altro vano scala, coerenti cortile comune, fossa ascensore, vano scala comune, ancora cortile comune e vuoto su rampa carraia;

✓ **al piano primo (secondo fuori terra):** ingresso, cucina, soggiorno, due camere, tre bagni, locale spogliatoio e locali accessori – collegato internamente con il piano terreno (1° f.t.) mediante vano scala, coerenti cortile comune, fossa ascensore, vano scala comune, ancora cortile comune e vuoto su rampa carraia.

I suddetti piani risultano fra loro collegati da scale interne private ed altresì collegati mediante area comune costituita da un vano scala e da un vano ascensore, attualmente privo di impianto installato, che collega i piani dall'interrato al secondo-sottotetto (3° f.t.) non oggetto del presente giudizio divisionale e di proprietà di terzi.

✓ **nel cortile:** porzioni di bassi fabbricati originariamente adibiti a deposito, tettoia e pollaio dislocati fra loro ed attualmente facenti parte di un più ampio basso fabbricato insistente su area comune ed unito ai locali suddetti, costituente vari locali adibiti a camere, cucina, soggiorno, forno, bagni, depositi, tettoie, pollai e parziale terrazzo in copertura.

Fa parte del compendio in oggetto, altresì, **una porzione del lotto** distinta al catasto terreni al Fg. 10 Part. 140 di 3.576 mq, costituente terreno in parte scosceso con parti asfaltate e parti a verde, coerenti i mappali 75, 76 e 434.

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Druento (TO), come segue:

**a) Fg. 10 Part. 434 Sub. 4** (già Sub. 1), STRADA ASILERA N. 9, piano S1-T, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 196 m<sup>2</sup> (Totale escluse aree scoperte: 196 m<sup>2</sup>), Rendita Euro 795,34 – la porzione di alloggio costituente il piano terreno con i locali accessori al piano seminterrato e le porzioni di bassi fabbricati di pertinenza insistenti nel cortile;

**b) Fg. 10 Part. 434 Sub. 5** (già Sub. 1), STRADA ASILERA N. 9, piano 1, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 169 m<sup>2</sup> (Totale escluse aree scoperte: 166 m<sup>2</sup>), Rendita Euro 681,72 – la porzione di alloggio costituente il piano primo;

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002 Pratica n. 49652 in atti dal 24/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 908.1/2002)";
- "FRAZIONAMENTO del 03/10/2000 Pratica n. 943727 in atti dal 03/10/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 32533.1/2000)", mediante la quale è stata soppressa l'unità Sub. 1 e generate le unità Subb. 4-5-6;

- "CLASSAMENTO del 17/10/1985 in atti dal 25/11/1999 SI ATTRIBUISCONO CARATT. DI LUSO AI SENSI DELL'ART. 6 E 5 D.M. DEL 2/8/69 (n. 151/1985)";

c) **Fg. 10 Part. 434 Sub. 7** (già Sub. 2), STRADA ASILERA N. 9, piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 84 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 94 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 373,09 – il locale autorimessa sito al piano seminterrato; dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002 Pratica n. 49652 in atti dal 24/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 908.1/2002)";
- "VARIAZIONE del 03/10/2000 Pratica n. 943695 in atti dal 03/10/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32530.1/2000)", mediante la quale è stata soppressa l'unità Sub. 2 e generata l'unità Sub. 7;

d) **Fg. 10 Part. 140**, Qualità BOSCO MISTO, Classe 1, Superficie Catastale 3.576 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale Euro 5,54 e Reddito Agrario Euro 0,92;

dati derivanti da:

- "TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 22/07/1999 (n. 5996.505/1985)" e precedentemente identificato al Fg. 10 Part. 140, con superficie catastale di 7.859 mq.

e intestati come segue:

- **CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC – CCCCCCCCCCCCCC - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con BBBB;
- **BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB - BBBBBBBBBBBBBBBB - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con CCCC;

a seguito di introduzione di voltura per "Documento del 31/03/1987 Voltura in atti dal 12/12/1988 Repertorio n.: 2184 Rogante CAPPETTA LEONARDO Sede TORINO (TO) Registrazione UR Sede TORINO (TO) n. 24774 del 14/07/1987 (n. 20114/1987)".

NOTA: Si precisa che l'intestazione catastale indica il regime patrimoniale della comunione dei beni tra i due soggetti CCCC e BBBB che, in realtà, risultano in regime patrimoniale della separazione dei beni, a seguito dell'atto di convenzione matrimoniale a rogito Notaio Francesco GORIA del 29/01/1980 rep. n. 18813/3030, registrato a Torino il 18/02/1980 al n. 9393 serie 1A.

Si precisa che il fabbricato principale e le relative pertinenze insistono sulla particella di terreno distinta in mappa al Catasto Terreni del Comune di Druento (TO), al **Fg. 10 Part. 434**, Qualità ENTE URBANO, Superficie Catastale 4.283 m<sup>2</sup>.

**RISPOSTA AL QUESITO 2**

**2) indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio**

**TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI**

L'attuale titolarità degli immobili in oggetto risulta in capo ai seguenti soggetti:

- **CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, per la quota di 1/2 in piena proprietà in regime patrimoniale di separazione dei beni;
  - **BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 in piena proprietà in regime patrimoniale di separazione dei beni,
- a seguito dell'atto di convenzione matrimoniale a rogito Notaio Francesco GORIA del 29/01/1980 rep. n. 18813/3030, registrato a Torino il 18/02/1980 al n. 9393 serie 1A.

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

Ai sig.ri **CCCC** e **BBBB**, sopra generalizzati, la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà degli immobili in oggetto pervenne in data anteriore al ventennio, in diversa consistenza, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo CAPPETTA del 31/03/1987 rep. n. 2184/192, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 09/04/1987 ai nn. 10918/8198, mediante il quale acquistavano l'intero lotto di terreno con i fabbricati annessi dal sig. **FFFF** nato a FFFF il FF/FF/FFFF, C.F. FFFFFFFFFFFFFFFF, il quale deteneva la quota di 1/1 in piena proprietà.

Successivamente, con atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo CINQUE del 25/10/2002 rep. 3761/913, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 07/11/2002 ai nn. 47322/33012, i sig.ri **BBBB** e **CCCC**, sopra generalizzati, hanno venduto ai sig.ri **DDDD** nato a DDDD (DD) il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD e **GGGG** nata a GGGG il GG/GG/GGGG, C.F. GGGGGGGGGGGGGGGG, l'unità immobiliare sita al piano secondo-sottotetto (3° f.t.), censita al Fg. 10 N. 434 Sub. 6, comprendendo i diritti sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

**RISPOSTA AL QUESITO 3**

**3) indichi l'esistenza di 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**

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento al 24/09/2025, sugli immobili oggetto della presente causa di divisione, siti in Druento (TO), Strada Asilera n. 9, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 10 N. 434 Subb. 4-5-7 ed al Catasto Terreni al Fg. 10 N. 140, risultano sussistere le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **ipoteca giudiziale iscritta in data 22/10/2013 al numero di R.G. 37153 ed al numero di R.P. 5198**, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 17/05/2013 al n. 7471, con somma capitale di € 415.046,92 e somma totale iscritta ad ipoteca di € 600.000,00,

**a favore di:**

**HHHH**, con sede in HHHH, C.F. HHHHHHHHHH,

**contro:**

**DDDD** nato a DDDD (DD) il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDD, per la quota di 1/2 di proprietà su immobili non oggetto della presente causa di divisione;

**GGGG** nata a GGGG il GG/GG/GGGG, C.F. GGGGGGGGGGGGGGG, per la quota di 1/2 di proprietà su immobili non oggetto della presente causa di divisione;

**BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/1 di proprietà sia su parte degli immobili oggetto della presente causa di divisione, sia su immobili non in oggetto;

- ✓ **ipoteca giudiziale iscritta in data 19/08/2014 al numero di R.G. 28499 ed al numero di R.P. 4351**, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 26/11/2012 al n. 34116, con somma capitale di € 17.912,63 e somma totale iscritta ad ipoteca di € 21.000,00,

**a favore di:**

**IIII**, con sede in Siena, C.F. IIIIIIIIIII,

**contro:**

**BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di proprietà su parte degli immobili oggetto della presente causa di divisione;

**CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, per la quota di 1/2 di proprietà sia su parte degli immobili oggetto della presente causa di divisione, sia su immobili non in oggetto;

- ✓ **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 29/05/2023 al numero di R.G. 22820 ed al numero di R.P. 17347**, in forza di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP presso la Corte d'Appello di Torino in data 27/04/2023 al n. 7528,

**a favore di:**

**AAAA**, con sede in Napoli, C.F. AAAAAAAAAA,

**contro:**

**BBBB** nato a **BBBB** (BB) il **BB/BB/BBBB**, C.F. **BBBBBBBBBBBBBBBB**, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con **CCCC** sugli immobili oggetto della presente causa di divisione;

**CCCC** nata a **CCCC** (CC) il **CC/CC/CCCC**, C.F. **CCCCCCCCCCCC**, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con **BBBB** sugli immobili oggetto della presente causa di divisione;

NOTA: si precisa che la nota di trascrizione indica il regime patrimoniale della comunione dei beni tra i due soggetti **CCCC** e **BBBB** che, in realtà, risultano in regime patrimoniale della separazione dei beni, a seguito dell'atto di convenzione matrimoniale a rogito Notaio Francesco GORIA del 29/01/1980 rep. n. 18813/3030, registrato a Torino il 18/02/1980 al n. 9393 serie 1A;

- ✓ **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 24/01/2025 al numero di R.G. 2908 ed al numero di R.P. 2265**, in forza di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP presso la Corte d'Appello di Torino in data 22/11/2024 al n. 7528, in rettifica alla precedente nota R.P. 17347/2023, a favore di:

**AAAA**, con sede in Napoli, C.F. **AAAAAAAAAAAA**,

contro:

**BBBB** nato a **BBBB** (BB) il **BB/BB/BBBB**, C.F. **BBBBBBBBBBBBBBBB**, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili oggetto della presente causa di divisione;

- ✓ **domanda di divisione giudiziale trascritta in data 04/09/2025 al numero di R.G. 39495 ed al numero di R.P. 29433**, in forza di atto di citazione depositato presso il Tribunale di Torino in data 23/06/2025 al n. 345,

a favore di:

**CCCC** nata a **CCCC** (CC) il **CC/CC/CCCC**, C.F. **CCCCCCCCCCCC**, per la quota di 1/2 di proprietà;

**BBBB** nato a **BBBB** (BB) il **BB/BB/BBBB**, C.F. **BBBBBBBBBBBBBBBB**, per la quota di 1/2 di proprietà;

contro:

**CCCC** nata a **CCCC** (CC) il **CC/CC/CCCC**, C.F. **CCCCCCCCCCCC**, per la quota di 1/2 di proprietà;

**BBBB** nato a **BBBB** (BB) il **BB/BB/BBBB**, C.F. **BBBBBBBBBBBBBBBB**, per la quota di 1/2 di proprietà;

avente riferimento gli immobili oggetto della presente causa di divisione.

#### **DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento al 24/09/2025, sugli immobili oggetto della presente causa di divisione, siti in Druento (TO), Strada Asilera n. 9, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 10 N. 434 Subb. 4-5-7 non sono risultate ulteriori trascrizioni relative a costituzioni di diritti reali a favore di terzi, mentre sul terreno censito al Catasto Terreni al Fg. 10 N. 140, è emersa la **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta in data 20/11/2003 ai nn. 52901/35479, per mezzo di atto a rogito Notaio Giampiero PREVER del 07/11/2003 rep. 49932, a favore della società **KKKK** con sede in Druento (TO),

C.F. 08684620019 e contro i sig.ri **CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC e **BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB.

Con detto atto, i sig.ri **CCCC** e **BBBB**, sopra generalizzati, si sono impegnati per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non utilizzare la residua cubatura di loro titolarità, non impegnata, pari a metri cubi 855,08, sino a concorrenza di 300 metri cubi, a favore dell'immobile attualmente di proprietà della società "**KKKK**" (Fig. 10 N. 614), a suo favore e dei suoi comunque aventi causa. In particolare, le parti contraenti hanno precisato, in abbondanza, che come conseguenza dell'asservimento oggetto dell'atto, la cubatura residua afferente l'immobile descritto *sub a*) nell'atto si è ridotta a metri cubi 555,08, a beneficio del fondo descritto *sub c*) nell'atto, per l'edificazione del quale potrà essere conteggiata una cubatura di 300 metri cubi. Le parti si sono date reciprocamente atto che gli effetti derivanti da quanto convenuto non sono in contrasto con il piano regolatore generale vigente ed adottato di Druento (TO) e sono quindi consentiti, come da esse accertato, anche in considerazione del fatto che gli immobili sono siti nello stesso ambito.

Si fa presente, inoltre, che con atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo CINQUE del 25/10/2002 rep. 3761/913 i sig.ri BBBB e CCCC, sopra generalizzati, hanno venduto ai sig.ri DDDD e GGGG, sopra generalizzati, l'unità immobiliare sita al piano secondo-sottotetto (3° f.t.), censita al Fig. 10 N. 434 Sub. 6, comprendendo i diritti sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

A tal proposito si ritiene evidenziare che l'accesso al lotto immobiliare avviene dalla strada passando dapprima sul mappale 533 e 75 di proprietà di terzi e, superato il cancello carraio, percorrendo una stradina interna che si diparte attraverso un percorso che insiste in parte sul terreno pertinenziale al fabbricato (mappale 434 – b.c.n.c. sub. 109) ed in parte sul terreno oggetto di divisione (mappale 140), quest'ultimo in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo alle parti in causa. Nel merito, qualora ritenuto necessario, potrà nel caso definirsi eventuale servitù di passaggio pedonale e carraia in favore dell'unità non oggetto di divisione insistente nel fabbricato principale e/o altra soluzione regolamentare utile, per i posteri, a mantenere e/o definire l'accessibilità.

#### **VINCOLI E ONERI URBANISTICI**

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria dei fondi sul quale insistono il terreno pertinenziale al lotto immobiliare, nonché il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare in oggetto, siti in Druento (TO), Strada Asilera n. 9, si riferisce che detta area risulta ricadere, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Druento (TO), in Zona B12 - Area a destinazione residenziale quasi completamente edificata (Tab. B12 – Artt. 25-35) e parzialmente vincolata nella fascia di rispetto dai fiumi (Art. 61). Inoltre, secondo le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, i fondi risultano ricadere in parte nelle Classi IIa – IIc – IIIa – IIIb2 (Artt. 94.2/3-94.3-95.2/3/5/6).

**VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari in oggetto, seppur costituente più immobili di differenti proprietà e perciò sottoposto alla disciplina del condominio, non risulta dotato di un regolamento condominiale, né attribuito per la gestione ad un Amministratore.

Anche in sede di sopralluogo, è stato comunicato allo scrivente che le forniture di gas, luce e acqua sono gestite tramite una sola utenza e che la gestione avviene autonomamente, senza ricorso ad amministrazioni condominiali.

Si ritiene precisare che alcune aree, sia esterne, sia interne, risulterebbero costituire parti comuni, in quanto relative a percorsi ed accessi che servono le differenti unità immobiliari, come ad esempio il corpo scala con vano ascensore attualmente privo di impianto installato che collega tutti i piani dall'interrato al secondo-sottotetto (3° f.t.). Dette aree potrebbero ricondursi genericamente al Sub. 109, quale bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari compendianti il fabbricato e costituente il giardino pertinenziale, la rampa carraia e le scale comuni.

Si evidenzia, infine, come già sopra esposto, che l'accesso al lotto immobiliare avviene dalla strada passando dapprima sul mappale 533 e 75 di proprietà di terzi e, superato il cancello carraio, percorrendo una stradina interna che si diparte attraverso un percorso che insiste in parte sul terreno pertinenziale al fabbricato (mappale 434 – b.c.n.c. sub. 109) ed in parte sul terreno oggetto di divisione (mappale 140), quest'ultimo in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo alle parti in causa. Nel merito, qualora ritenuto necessario, potrà nel caso definirsi eventuale servitù di passaggio pedonale e carraia in favore dell'unità non oggetto di divisione insistente nel fabbricato principale e/o altra soluzione regolamentare utile, per i posteri, a mantenere e/o definire l'accessibilità.

**RISPOSTA AL QUESITO 4**

**4) 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**

**OCCUPAZIONE**

All'atto dei sopralluoghi eseguiti nelle date del 15/10/2025 e 29/10/2025, previa convocazione delle operazioni peritali, lo scrivente CTU ha constatato che gli immobili in oggetto risultano a disposizione della proprietà e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione registrati a nome delle parti comproprietarie in causa.

**RISPOSTA AL QUESITO 5**

**5) descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni di cui trattasi fanno parte di un compendio immobiliare sito in Comune di Druento (TO), in area esterna rispetto al centro abitato, nel sobborgo ubicato a Nord-Ovest, verso il Comune di San Gillio.

La zona è discretamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e scarsamente dotata di servizi urbani di comunicazione.

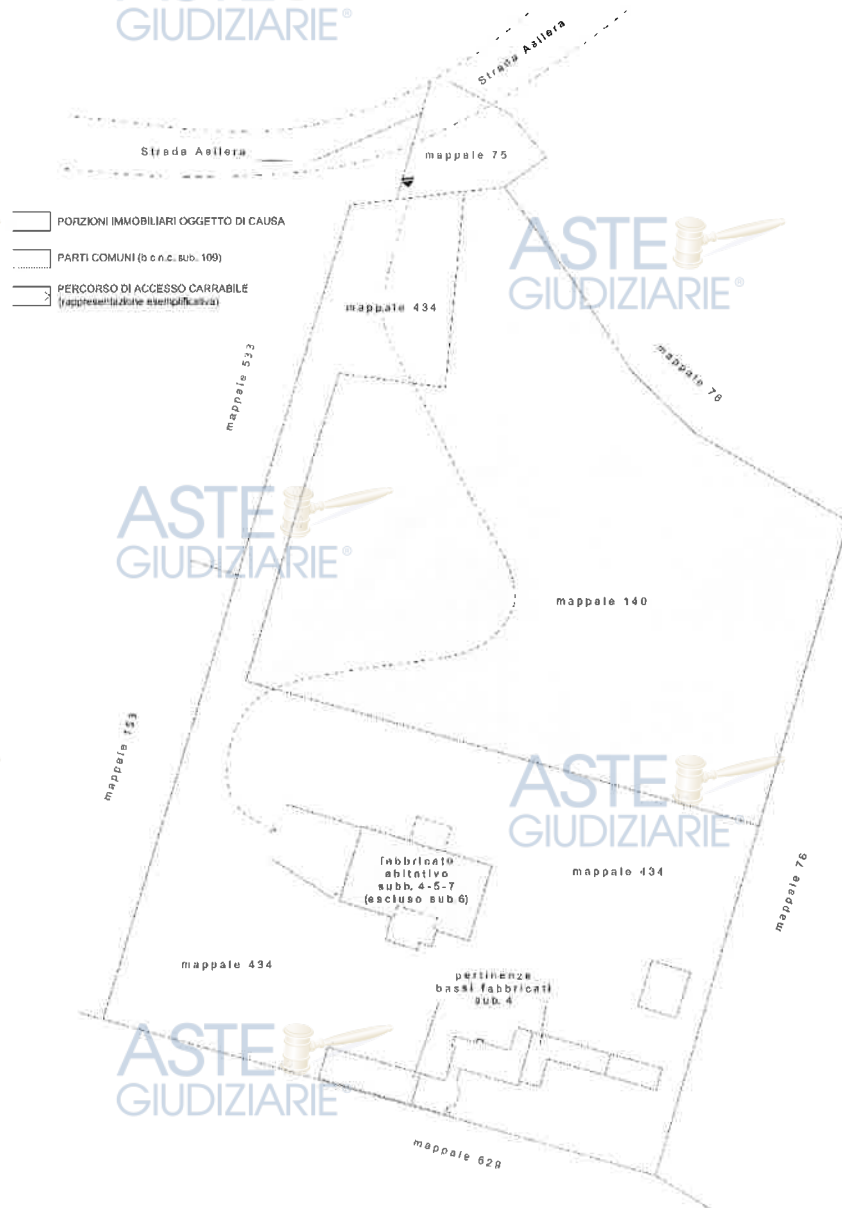
In particolare, detto compendio ha accesso dal civico numero 9 della Strada Asilera mediante portoncino pedonale e cancello carraio metallici, arretrati rispetto al filo stradale, su uno slargo insistente sui mappali 533 e 75 di proprietà di terzi. Il lotto risulta delimitato verso Nord, fronte strada, da una recinzione in muratura ed elementi metallici, mentre verso gli altri lati è presente una recinzione in maglia metallica (per quanto è stato possibile prenderne visione).



*SCHEMA DI INQUADRAMENTO REALTÀ DEI LUOGHI (sovrapposizione catasto e satellitare)*

Dall'accesso si percorre una strada asfaltata tortuosa che si sviluppa in salita su un terreno scosceso fino a raggiungere il piano ove risulta edificato il fabbricato principale ed i bassi fabbricati accessori costituenti il lotto. Si precisa, come già sopra esposto, che la stradina succitata si sviluppa attraverso un percorso che insiste in parte sul terreno pertinenziale al fabbricato (mappale 434 – b.c.n.c. sub. 109) ed in parte sul terreno oggetto di divisione (mappale 140), quest'ultimo in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo alle parti in causa.

Infatti, oggetto di divisione, oltre al terreno censito al Fig. 10 N. 140, sono alcune porzioni immobiliari insistenti sul Fig. 10 N. 434, e meglio quelle costituenti il piano seminterrato, terreno-rialzato e primo del fabbricato principale (ad eccezione dell'accesso e vano scala comune, nonché dell'intero piano sottotetto di proprietà di terzi), oltre alle porzioni dei bassi fabbricati insistenti nel cortile. Dette porzioni risultano essere state ampliate rispetto alla consistenza originaria sull'area di pertinenza dell'intero fabbricato abitativo.



**FABBRICATO ABITATIVO**

Il fabbricato abitativo principale, la cui costruzione risale alla fine degli anni Sessanta, risulta elevato a 2 piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato, con struttura portante in cemento armato, tetto a falde e pareti di tamponamento in muratura esternamente intonacate e tinteggiate.



L'accesso principale al fabbricato avviene sul lato Sud-Ovest, mediante un portoncino blindato da cui si accede al vano scala comune dotato di vano ascensore privo di impianto installato, che presenta pavimentazione nei pianerottoli e rivestimento dei gradini in lastre di marmo, con pareti intonacate e tinteggiate.

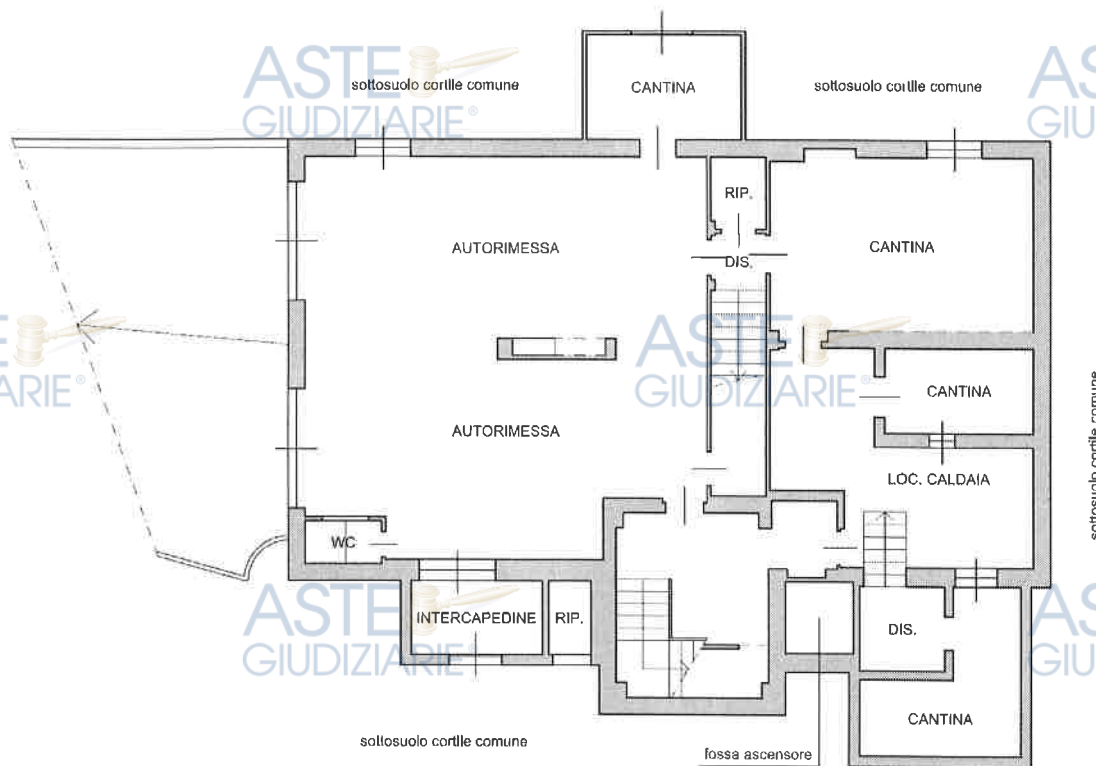


Dal vano scala comune è possibile raggiungere tutti i piani del fabbricato. Si fa presente che i piani seminterrato, terreno-rialzato e primo risultano altresì collegati tra loro internamente mediante corpi scala separati.



Il piano seminterrato è costituito dalle unità Sub. 4 (abitazione) e Sub. 7 (autorimessa).

In particolare, detto piano è composto da doppio locale rimessa, wc, locale cantina posto sotto l'accesso del piano terreno-rialzato a Nord-Est, ripostiglio, due locali cantina, locale caldaia, disimpegno con cantina ribassati posti fuori dalla sagoma del fabbricato principale, sottoscala e disimpegno con scala di collegamento al piano terreno-rialzato.



A detto piano si accede sia dal pianerottolo del vano scala comune tramite doppio accesso con portoncini blindati, sia dalla rampa carraia posta a Nord-Ovest del fabbricato, mediante portoni in metallo a due ante e battente, sia privatamente dal vano scala interno dell'unità Sub. 4 (abitazione) mediante un disimpegno con due accessi, uno costituito da porta in legno sagomata verso i locali cantina ed una porta blindata verso la doppia autorimessa.



La pavimentazione interna dei locali rimessa, sottoscala, ripostiglio e disimpegno è in tessere di grès. Le pareti risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite da pannelli plastici.

Il locale wc, dotato di lavabo e vaso wc, presenta pavimentazione in tessere di grès a pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

Il locale cantina posto sotto l'accesso del piano terreno-rialzato si presenta al grezzo.

I locali cantina, disimpegno con cantina ribassati e caldaia presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti del locale caldaia parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.



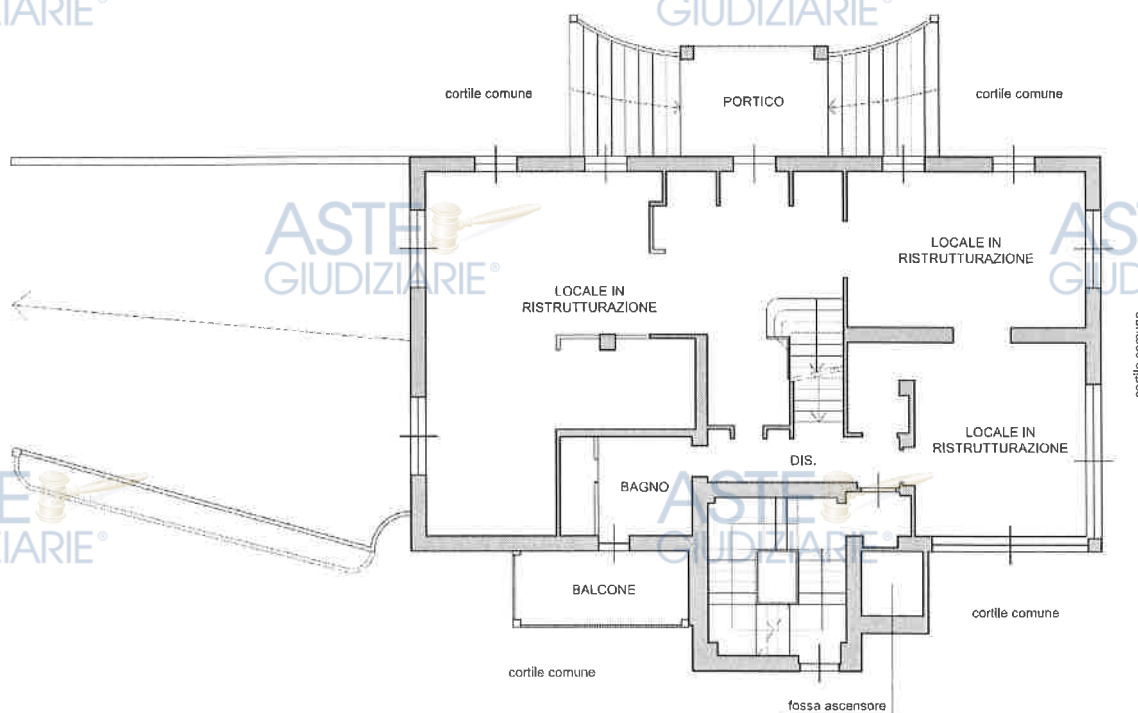
Le porte interne sono in legno, ad eccezione della porta tra la cantina ed il locale caldaia e tra il disimpegno del vano scala ed il locale autorimessa che risultano blindate. I serramenti esterni sono in metallo e doppi vetri, dotati di grate di protezione.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno.

Il vano scala privato di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terreno-rialzato è ad una rampa con rivestimento dei gradini in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

Il piano terreno-rialzato è costituito dall'unità Sub. 4 (abitazione).

In particolare, detto piano è composto da tre ampi locali, oltre disimpegno, bagno con balcone, scala di collegamento al piano seminterrato e scala di collegamento al piano primo.



A detto piano si accede sia dal pianerottolo del vano scala comune, sia dall'accesso rialzato privato posto a Nord-Est del fabbricato, mediante portoncini blindati.

La pavimentazione interna dei locali risulta parziale in lastre di marmo e per la maggior parte priva di finitura con sottofondo a vista e supporti in assi di legno per la posa del parquet. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.



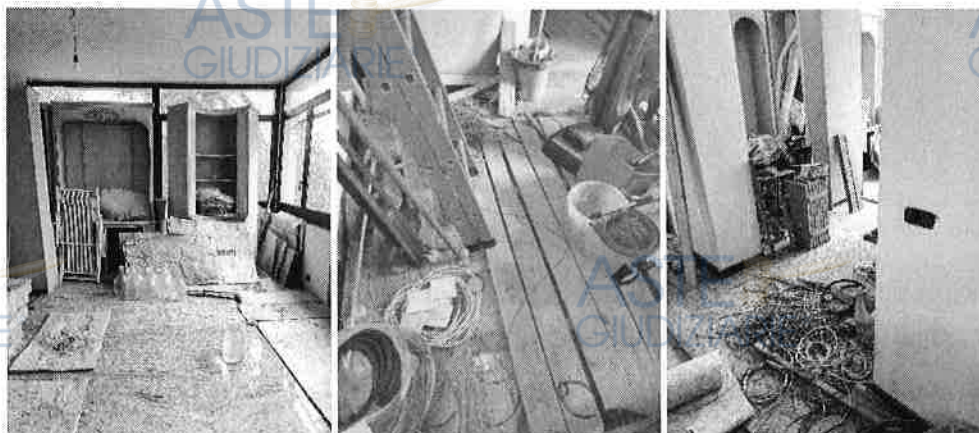
Il bagno, dotato di lavabo, vasca, bidet e vaso wc, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate.

Il balcone con accesso dal bagno presenta pavimentazione in lastre di pietra e ringhiera metallica verniciata.

Tra i locali non sono presenti porte interne ed i serramenti esterni sono in metallo e doppi vetri, alcuni dotati di grate di protezione.

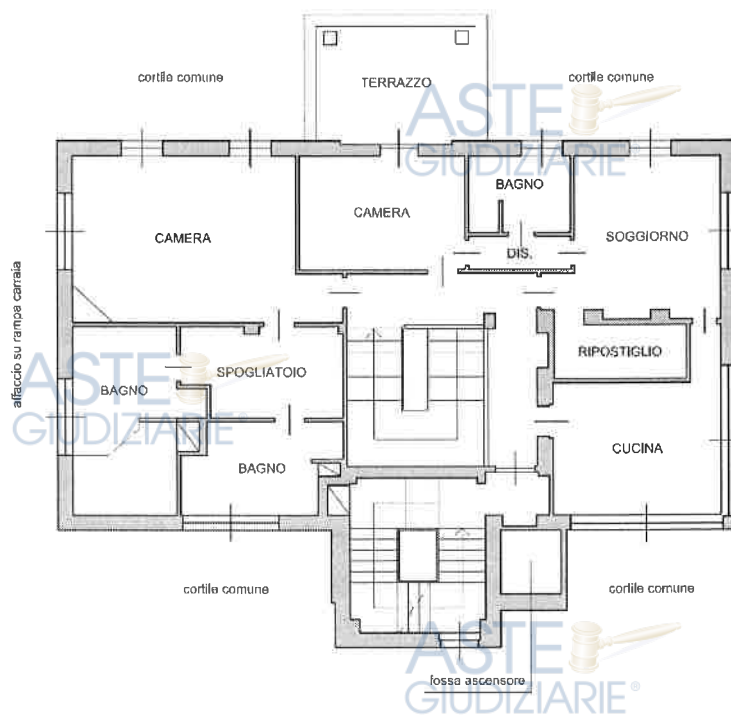
L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo per il piano, collegato a radiatori in ghisa, ma attualmente privo di generatore. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno e sul piano è presente il videocitofono.

L'intero piano si presenta allo stato non abitabile, in quanto risulta in fase di cantiere (presumibilmente sospeso e non in corso) e ricolmo di mobili, suppellettili e oggetti di varia natura.



Il vano scala privato di collegamento tra il piano terreno-rialzato ed il piano primo è a due rampe parallele con interposto pianerottolo con rivestimento dei gradini in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate. Il piano primo è costituito dall'unità Sub. 5 (abitazione).

In particolare, detto piano è composto da camera con locale spogliatoio e due bagni, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera con terrazzino e scala di collegamento al piano terreno-rialzato.



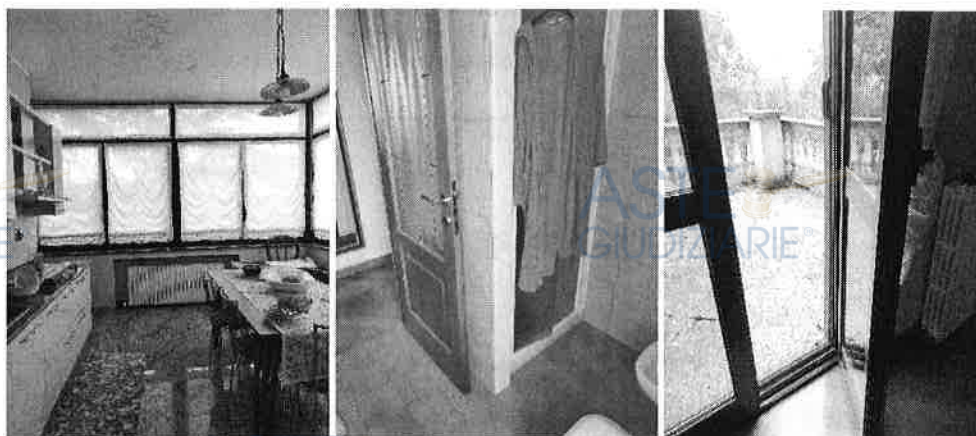
A detto piano si accede sia dal pianerottolo del vano scala comune, mediante portoncino blindato e sia direttamente dalla scala interna privata di collegamento con il piano terra.



La pavimentazione interna dei locali è in parquet, ad eccezione della cucina in lastre di marmo.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione per la parete sul retro dell'angolo cottura la quale risulta parzialmente rivestita in piastrelle ceramiche.

Il bagno con accesso dal disimpegno, dotato di doppio lavabo, vaso wc, bidet e box doccia, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate.



I bagni con accesso dal locale spogliatoio presentano uno, pavimentazione in lastre di marmo e pareti in parte rivestite in lastre di marmo ed in parte intonacate e tinteggiate, con doppio lavabo, vaso wc, bidet, box doccia e vasca idromassaggio; l'altro, pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate, con lavabo, vaso wc, bidet e box doccia.

Il terrazzino presenta pavimentazione in lastre di pietra e parapetto in elementi di cls prefabbricato.



Le porte interne sono in legno e vetri e i serramenti esterni sono in metallo e doppi vetri, alcuni dotati di grate di protezione.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo per il piano ed avviene mediante una caldaia a gas metano installata in una nicchia nel pianerottolo del vano scala e collegata a radiatori in ghisa. Nella camera è presente, altresì, un camino. L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia e sul piano è presente il videocitofono.

Lo stato manutentivo del piano risulta buono.

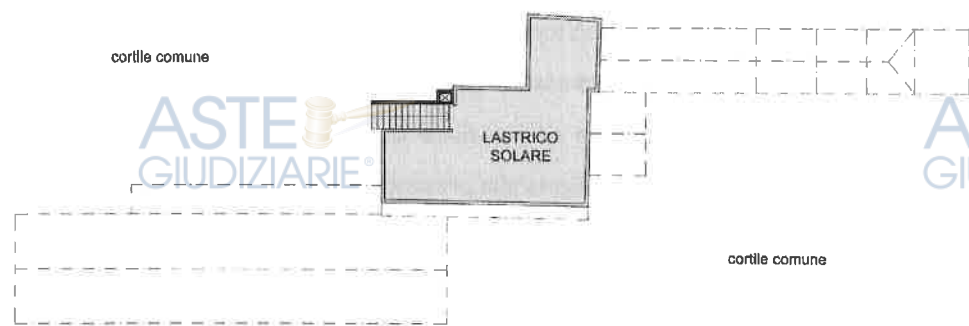
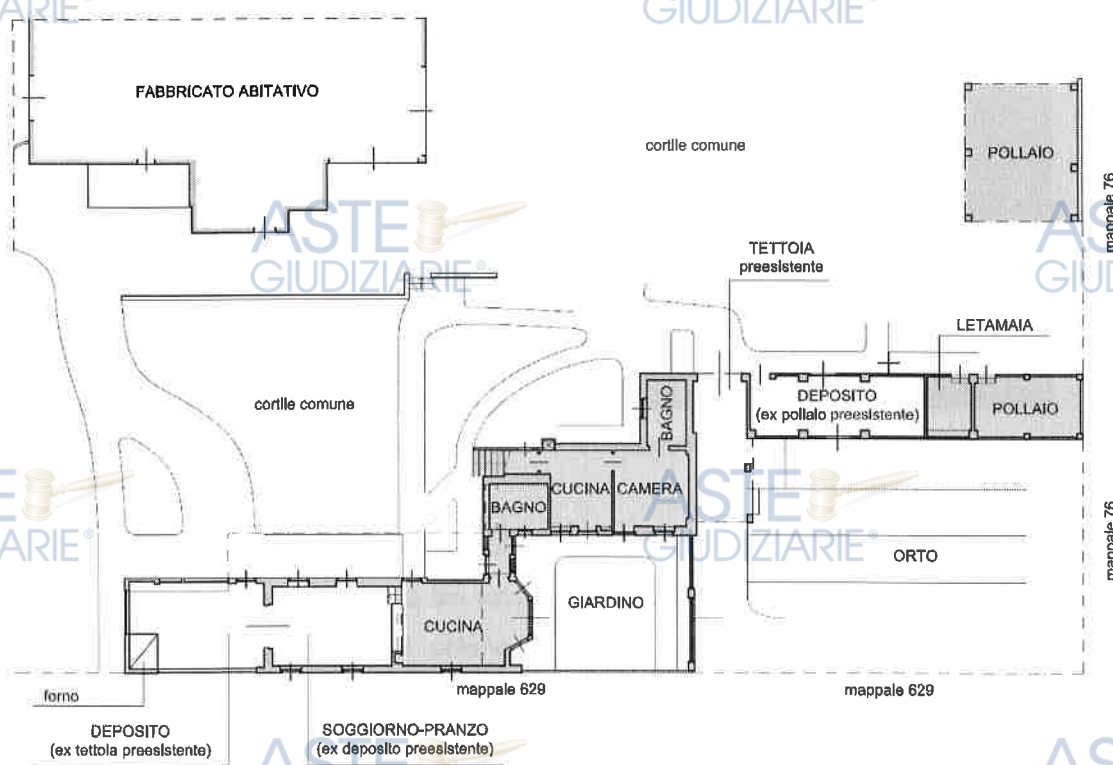
**BASSI FABBRICATI ED AREE ESTERNE**

Il cortile pertinenziale al fabbricato principale risulta in parte adibito a verde, in parte asfaltato per i passaggi carrai ed in parte cementato e/o lastricato per i passaggi pedonali, mentre il terreno oggetto di divisione è per lo più boschivo e adibito a verde.

Nel cortile pertinenziale, verso il confine Sud del lotto, è presente un basso fabbricato che presenta struttura in muratura intonacata e parzialmente tinteggiata e tetto in parte a falde ed in parte piano adibito a lastrico solare che, originariamente, costituiva un locale deposito con tettoia adiacente ed un pollaio con tettoia perpendicolare dislocati fra loro.

Dette porzioni di basso fabbricato risultano locali di pertinenza dell'unità Sub. 4 (abitazione).

Attualmente detto basso fabbricato risulta essere stato ampliato sul cortile comune e modificato in termini di consistenza, sagoma, conformazione e destinazione d'uso. Dette porzioni sono state appositamente tinteggiate in azzurro nelle planimetrie allegata alla presente relazione e qui sotto riportate.



In particolare, la porzione originariamente costituente il deposito è stata trasformata in un locale adibito a soggiorno-pranzo e l'adiacente tettoia è stata chiusa ed adibita a deposito con forno.



Il locale soggiorno-pranzo presenta pavimentazione in cotto e pareti intonacate e tinteggiate, con serramenti in legno e doppi vetri e dotato di riscaldamento con stufa a pellet.

Il locale deposito con forno adiacente è connesso internamente mediante porta in legno e vetri e presenta pavimentazione in cotto e pareti intonacate e tinteggiate o con mattoni a vista e soffitto perlinato. Il locale è dotato di serramenti in legno e vetri, nonché di forno in muratura.

Detta porzione di basso fabbricato risulta essere stata ampliata verso Est ed il locale soggiorno-pranzo risulta connesso internamente alla porzione ampliata insistente sul cortile comune ed adibita a cucina.

Leggermente spostato verso Nord-Est è presente un altro basso fabbricato insistente sul cortile comune che si compone di quattro locali adibiti a camera, cucina e due bagni, nonché di scala di collegamento esterna che conduce al tetto piano adibito a lastrico solare.

I due bassi fabbricati risultano uniti mediante un piccolo disimpegno che consente loro di essere connessi sia internamente, sia esternamente, mediante passaggio su una porzione di cortile comune adibita a giardino.

Verso Est risulta posta in adiacenza la tettoia originariamente esistente a cui risulta contiguo un locale deposito (ex pollaio esistente).

Attraversando la tettoia, costituente un passaggio coperto tra il nuovo basso fabbricato con la camera, la cucina e i bagni ed il locale deposito (ex pollaio esistente), si raggiunge un'area scoperta del cortile comune adibita ad orto.



La tettoia preesistente ha accesso mediante un cancelletto metallico e presenta pavimentazione in cemento e tetto in legno con copertura in tegole di laterizio sorretto verso Sud da pilastri in cemento armato.

Il locale deposito (ex pollaio esistente) ha accesso mediante un portoncino in legno e presenta pavimentazione in cemento con pareti intonacate e serramenti in legno e vetri.

In adiacenza al suddetto locale deposito e verso il confine Est del lotto è presente un ulteriore ampliamento insistente sul cortile comune, in parte chiuso ed adibito a letamaia ed in parte libero su tre lati ed adibito a pollaio delimitato da rete metallica.

Inoltre, si fa presente che a Nord del succitato pollaio è presente un'altra struttura con pilastri in cemento armato, copertura in lamiera e delimitazioni con paratie metalliche, anch'esso adibito a pollaio, nonché un'altra tettoia aperta su più lati, con struttura in legno ed adibita a deposito attrezzi.

Ai fini della presente relazione, lo scrivente procederà alla trattazione dei soli locali pertinenti all'unità Sub. 4 (abitazione), in quanto gli ampliamenti suddescritti risultano insistere su area esterna comune a più proprietà.

**RISPOSTA AL QUESITO 6**

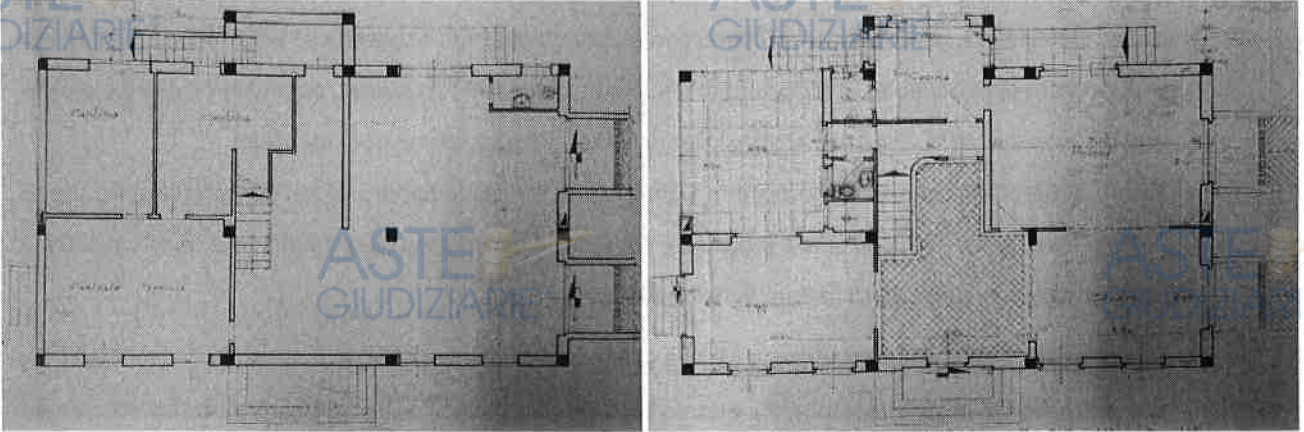
*f) verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e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

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

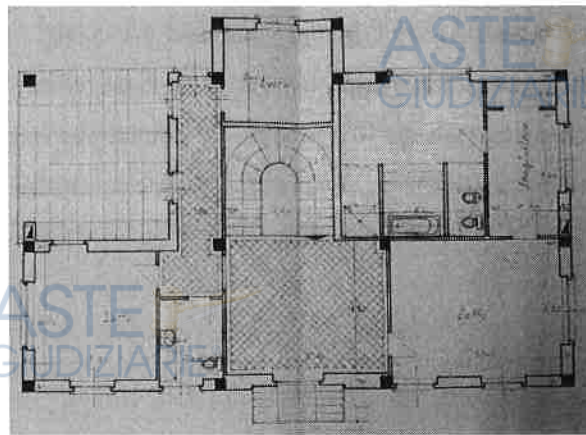
Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) al Comune di Druento (TO), che è stato rilasciato al n. 2025/31 in data 09/10/2025, dal quale emerge che i fondi sul quale insistono il terreno pertinenziale al lotto immobiliare, nonché il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare in oggetto, siti in Druento (TO), Strada Asilera n. 9, detta area risultano ricadere, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Druento (TO), in Zona B12 - Area a destinazione residenziale quasi completamente edificata (Tab. B12 - Artt. 25-35) e parzialmente vincolata nella fascia di rispetto dai fiumi (Art. 61). Inoltre, secondo le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, i fondi risultano ricadere in parte nelle Classi IIa - IIc - IIIa - IIIb2 (Artt. 94.2/3-94.3-95.2/3/5/6).

**PRATICHE EDILIZIE**

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Druento (TO), è possibile riferire che la costruzione dell'edificio è avvenuta con Nulla Osta del 14/11/1967.



representazione originaria del piano interrato e piano terra



representazione originaria del piano primo

Successivamente risultano essere state presentate le seguenti pratiche edilizie:

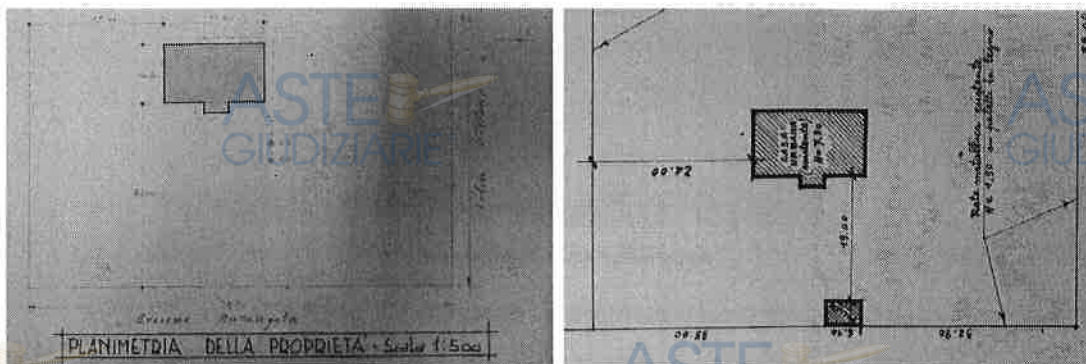
- pratica n. 1472/1972, cui è seguito parere negativo relativo alla domanda di costruzione di un basso fabbricato ad uso pollaio e deposito mangimi, in quanto "non sono ammessi bassi fabbricati sul confine di proprietà se non a tetto piano (art. 57 R.E.)";
- pratica n. 1685/1973, cui è seguito Nulla Osta n. 1685 del 12/10/1973 per la costruzione di un tratto di recinzione;
- pratica n. 2174/1977, cui è seguita Concessione Edilizia n. 61 del 16/02/1978 per la costruzione di una recinzione a giorno;
- pratica n. 6607/1986, cui è seguita Concessione in Sanatoria n. 668 del 27/05/1997 per la chiusura del terrazzo al piano terreno e primo piano e costruzione bassi fabbricati;
- pratica n. 3838/1987, presentata ai sensi della L. 47/85, relativa all'art. 26 per opere interne;
- pratica n. 5768/1994, cui è seguita Concessione Edilizia n. 1812 del 22/06/1994 per allacciamento alla fognatura;
- pratica n. 6856/1997, cui è seguita Concessione Edilizia n. 2191 del 29/09/1997 per cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione, realizzazione di blocco scala e modifiche interne;

- pratica n. 8062/2003, tendente ad ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 per conservazione opere eseguite in difformità dalla C.E. n. 2191/1997 (scaduta), cui è stato espresso parere favorevole, ma la pratica è rimasta sospesa per richiesta di integrazione documentale;
- pratica n. 8063/2003, tendente ad ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria per completamento opere autorizzate con la C.E. n. 2191/1997 (scaduta), cui è stato espresso parere favorevole, ma la pratica è rimasta sospesa per richiesta di integrazione documentale.

**REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto emerso dall'accesso agli atti, lo scrivente ha riscontrato diverse difformità edilizio-urbanistiche e più precisamente:

- incongruenza documentale sul posizionamento del fabbricato principale, in quanto risulterebbe essere traslato più a Sud rispetto a quello indicato negli elaborati progettuali relativi all'edificazione di cui al Nulla Osta del 14/11/1967, dettaglio peraltro confermato e dimostrato anche dalla rappresentazione riscontrabile negli elaborati progettuali di cui alle pratiche edilizie successive;



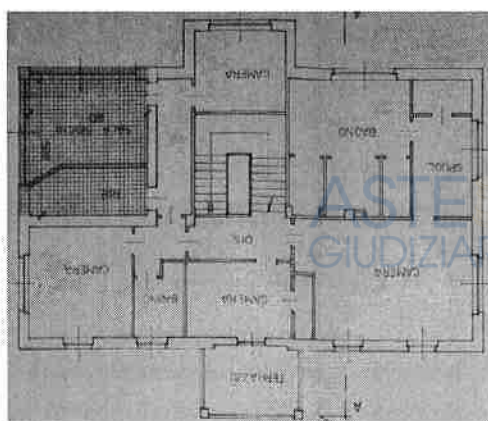
- la recinzione verso Strada Asilera e l'accesso al lotto risultano realizzati diversamente rispetto al Nulla Osta n. 1685 del 12/10/1973;



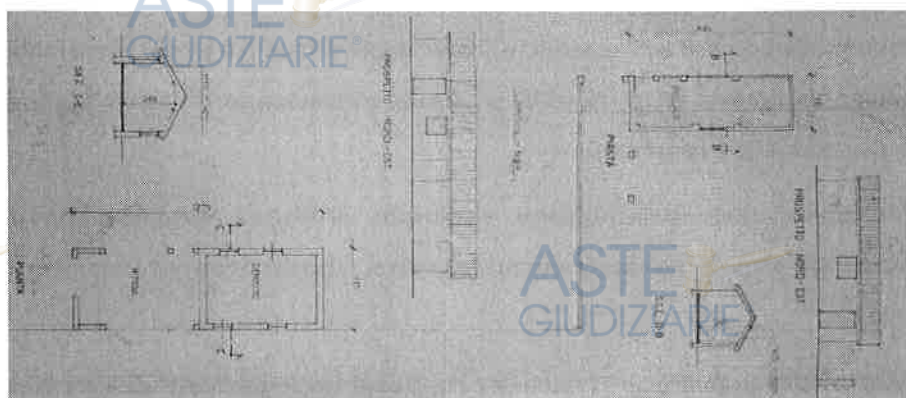
- nella pratica di condono del 1986, cui è seguita Concessione in Sanatoria n. 668 del 27/05/1997 non risulta corrispondenza né tra quanto dichiarato come oggetto di domanda (chiusura del terrazzo al piano terreno e primo piano e costruzione bassi fabbricati) con quanto originariamente legittimato, né tra la documentazione fotografica, gli elaborati progettuali grafici e la planimetria catastale aggiornata e meglio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, risultano discordanze su modifiche interne (diversa distribuzione, differente realizzazione scala interna, ecc..), sui prospetti esterni, su opere esterne (rampa carraia, scale, terrazzo, ecc...), sulla conformazione dell'edificio, sulla consistenza del basso fabbricato con deposito e tettoia posto a Sud del fabbricato principale, ecc...;



*rappresentazione piano interrato e piano terra (condono per chiusura terrazzo e bassi fabbricati)*



*rappresentazione piano primo (condono per chiusura terrazzo e bassi fabbricati)*





peraltro non corrispondenti negli stati di partenza fra loro e/o comunque non definiti con un'istanza in sanatoria, rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

A modesto parere dello scrivente, trattandosi di difformità che coinvolgono anche parti comuni sia del fabbricato principale che dell'area esterna, un eventuale conseguimento del titolo in sanatoria potrà essere ottenuto previa presentazione di istanza congiunta, ai sensi del D.P.R. 380/2001, da parte di tutte le proprietà interessate, previa eventuale esecuzione di tutte quelle opere di ripristino e/o adeguamento di natura edilizia che potranno rendersi necessarie.

Ad ogni modo, occorrerà preliminarmente approfondire la situazione edilizio-urbanistica anche mediante colloqui con l'Ufficio Tecnico Comunale ed eseguire ulteriori indagini, accertamenti e rilievi, anche di carattere topografico e strutturale, al fine di poter effettuare una ricognizione utile ad identificare l'eventuale possibilità e tipologia di istanza da presentare per ottenere il titolo in sanatoria.

La regolarizzazione edilizia comporterà, conseguentemente, anche la necessità di provvedere alla regolarizzazione catastale per le incongruenze che saranno sanate, di modo da allineare entrambe le situazioni.

I costi che potrebbero essere sostenuti per regolarizzare la situazione edilizio-urbanistica e catastale saranno di varia natura e genericamente costituiti da diritti comunali, tributi catastali, sanzioni amministrative, costi di costruzione e oneri di urbanizzazione, oltre agli onorari professionali per la redazione delle pratiche ed alle opere edili per eventuali ripristini e/o demolizioni, per i quali non risulta possibile, attualmente, prevedere una stima di spesa realistica e, pertanto, lo scrivente ritiene applicare una decurtazione prudenziale nella misura del 7% al valore stimato che tiene conto dell'assenza di garanzia per i beni in oggetto. Tale misura deve ritenersi puramente indicativa, non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso.

Tenuto conto di quanto sopra argomentato e descritto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'eventuale aggiudicatario o avente causa, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico del compendio immobiliare da parte dei competenti uffici pubblici.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è emerso che le unità abitative in oggetto di cui ai Subb. 4-5, quali soggette al campo di applicazione, non risultano dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**RISPOSTA AL QUESITO 7**

**7) determini il valore di mercato degli immobili**

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale dei beni costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente causa di divisione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte:

Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 33% dei balconi/terrazzi/lastrici + 25% dei locali accessori + 10% delle aree esterne di pertinenza/giardini/orti.

Pertanto, la superficie commerciale dei beni in oggetto, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta la seguente:

○ **FABBRICATO PRINCIPALE - PIANO SEMINTERRATO:**

- locale autorimessa con locale wc (Sub. 7): mq 99
- altri locali accessori (Sub. 4): mq 106

○ **FABBRICATO PRINCIPALE - PIANO TERRENO (1° F.T.):**

- locali d'abitazione con balcone (Sub. 4): mq 176

○ **FABBRICATO PRINCIPALE - PIANO PRIMO (2° F.T.):**

- locali d'abitazione con terrazzo (Sub. 5): mq 183

○ **BASSI FABBRICATI ACCESSORI:**

- porzione di basso fabbricato adibito a deposito con forno e soggiorno-pranzo (ex tettoia e deposito preesistenti) - (Sub. 4): mq 55
- porzione di basso fabbricato adibito a deposito e tettoia (ex pollaio e tettoia preesistenti) - (Sub. 4): mq 24

○ **AREA ESTERNA:**

- area esterna privata connessa e servente l'accesso al fabbricato (mappale 140): mq 3.576

**VALUTAZIONE/STIMA**

Il sottoscritto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto, si riporta quanto desunto:

INDAGINE	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
	Ville e villini		Box Autorimessa	
OMI (Agenzia delle Entrate)	1.350,00 €/mq	2.050,00 €/mq	620,00 €/mq	930,00 €/mq
Borsino Immobiliare	1.165,00 €/mq	1.459,00 €/mq	660,00 €/mq	799,00 €/mq
MERCATO	1.066,00 €/mq	1.500,00 €/mq	700,00 €/mq	1.428,00 €/mq

Inoltre, si è proceduto ad analizzare le compravendite di immobili simili, avvenute nella medesima microzona dell'immobile in oggetto, pubblicate sul portale dell'Agenzia delle Entrate - *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*, con riferimento all'ultimo periodo più recente pubblicato (gennaio 2025 – luglio 2025), dalle quali sono risultati con valori di vendita compresi tra €/mq 1.250,00 ed €/mq 3.600,00, con medie per unità abitative comprensive di autorimessa tra €/mq 1.370,00 ed €/mq 2.425,00.

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alle unità immobiliari in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, accessibilità, stato manutentivo, stato di possesso/occupazione, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dei beni oggetto della presente causa di divisione, quali due unità abitative sviluppate tra il piano terreno, il piano primo ed il piano seminterrato, oltre a box autorimessa, bassi fabbricati accessori ed area esterna, facenti parte del compendio immobiliare ubicato nel Comune di Druento (TO), Strada Asilera n. 9, come segue:

○ **UNITÀ ABITATIVA SUB. 4:**

**€ 310.500,00**

- locali d'abitazione con balcone al piano terreno: mq 176 x €/mq 1.400,00 = € 246.400,00
- altri locali accessori al piano seminterrato: mq 106 x €/mq 300,00 = € 31.800,00
- porzione di basso fabbricato adibito a deposito con forno e soggiorno-pranzo (ex tettoia e deposito preesistenti): mq 55 x €/mq 500,00 = € 27.500,00

▪ porzione di basso fabbricato adibito a deposito e tettoia (ex pollaio e tettoia preesistenti):	mq 24 x €/mq 200,00 = € 4.800,00
○ <b>UNITÀ ABITATIVA SUB. 5:</b>	<b>€ 274.500,00</b>
▪ locali d'abitazione con terrazzo al piano primo:	mq 183 x €/mq 1.500,00 = € 274.500,00
○ <b>UNITÀ AUTORIMESSA SUB. 7:</b>	<b>€ 79.200,00</b>
▪ locale autorimessa con wc al piano seminterrato:	mq 99 x €/mq 800,00 = € 79.200,00
○ <b>AREA ESTERNA:</b>	<b>€ 35.760,00</b>
▪ area esterna privata connessa e servente	
l'accesso al fabbricato (mappale 140):	mq 3.576 x €/mq 10,00 = € 35.760,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO:</b>	<b>€ 699.960,00</b>
(Euro Seicentonovantanovemila novecento sessanta/00)	

**CORREZIONI DI STIMA**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, lo scrivente procede quindi agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato dei beni, come segue:

✓ Oneri di regolarizzazione (edilizio-urbanistica e catastale):

lo scrivente richiama quanto argomentato e riepilogato al relativo punto del quesito, per cui si ritiene applicare la decurtazione stimata prudenzialmente nella misura del 7% sul valore sopra stimato (€ 699.960,00 x 0,07 = € 48.997,20);

✓ Stato di manutenzione e d'uso:

gli immobili in oggetto si presentano in discrete - buone condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione dei valori unitari, ad eccezione del piano terreno dell'unità abitativa Sub. 4 che si presenta, allo stato, non abitabile, pertanto, si ritiene applicare una decurtazione stimata prudenzialmente nella misura del 30% sul valore di stima della relativa porzione immobiliare (€ 73.920,00).

Il sottoscritto, definite le correzioni di stima sopra indicate, procede alla determinazione del valore corretto come segue:

VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE:	€ 699.960,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE:	- € 48.997,20 (A DETRARRE)
STATO MANUTENTIVO:	- € 73.920,00 (A DETRARRE)
<b>TOTALE COMPLESSIVO:</b>	<b>€ 577.042,80</b>

arrotondabili in **€ 577.000,00**

(Euro Cinquecento settantasettemila/00)

**RISPOSTA AL QUESITO 8**

**8) 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**

**DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

In materia di divisione, la comoda divisibilità di un immobile, a norma dell'art. 720 c.c., presuppone che il frazionamento del bene o dei beni sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento non gravate da pesi, servitù e/o limitazioni che possono formarsi senza dovere fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi, nonché sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e che non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero.

Nel caso in oggetto, trattasi di più unità immobiliari a destinazione abitativa ed autorimessa con area esterna site in un fabbricato che, seppur servito da un cortile e vano scala comuni, risultano, di fatto, connesse fra loro e formanti un'unica unità peraltro già legata internamente tramite vano scala privato che collega i vari piani, nonché gestite con forniture di gas, luce e acqua tramite unica utenza autonoma e, pertanto, a parere dello scrivente CTU, gli immobili in oggetto non si prestano al frazionamento senza che ne venga pregiudicato l'aspetto economico-funzionale dei medesimi, ritenendo non possibile procedere alla divisione in natura dei beni.

Altresi, si segnala la presenza di irregolarità sopra evidenziate al relativo paragrafo, cui si rimanda, nonché modifiche sostanziali ai locali accessori pertinenziali dell'unità Sub. 4, costituenti ampliamenti connessi e realizzati su area esterna comune.

Pertanto, richiamando integralmente quanto esposto nella presente relazione, al solo fine di adempiere all'incarico ricevuto, si procede rispondendo al quesito, predisponendo il seguente

**PIANO DI VENDITA**

CAUSA R.G. N° 12631/2025

promossa da:

AAAA

contro:

BBBB

Giudice Istruttore: Dott.ssa Simona GAMBACORTA

**LOTTO UNICO**

Nel compendio immobiliare ubicato in Comune di Druento (TO), Strada Asilera n. 9, insistente su un lotto di terreno di metri quadrati 7.859 (settemilaottocentocinquantanove) posto alle generali coerenze di proprietà

e Strada Asilera, con entrostante villa elevata a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto e seminterrato, nonché con bassi fabbricati accessori nel cortile pertinenziale, e più precisamente:

- ✓ **al piano seminterrato:** autorimessa, locale wc e locali accessori – collegato internamente con il piano terreno (1° f.t.) mediante vano scala, coerenti sottosuolo cortile comune, fossa ascensore, pianerottolo vano scala comune, ancora sottosuolo cortile comune e rampa carraia;
- ✓ **al piano terreno (primo fuori terra):** ingresso, tre vani, bagno e locali accessori – collegato internamente con il piano primo (2° f.t.) mediante vano scala e con il piano interrato mediante altro vano scala, coerenti cortile comune, fossa ascensore, vano scala comune, ancora cortile comune e vuoto su rampa carraia;
- ✓ **al piano primo (secondo fuori terra):** ingresso, cucina, soggiorno, due camere, tre bagni, locale spogliatoio e locali accessori – collegato internamente con il piano terreno (1° f.t.) mediante vano scala, coerenti cortile comune, fossa ascensore, vano scala comune, ancora cortile comune e vuoto su rampa carraia.

I suddetti piani risultano fra loro collegati da scale interne private ed altresì collegati mediante area comune costituita da un vano scala e da un vano ascensore, attualmente privo di impianto installato, che collega i piani dall'interrato al secondo-sottotetto (3° f.t.) non oggetto del presente giudizio divisionale e di proprietà di terzi.

- ✓ **nel cortile:** porzioni di bassi fabbricati originariamente adibiti a deposito, tettoia e pollaio dislocati fra loro ed attualmente facenti parte di un più ampio basso fabbricato insistente su area comune ed unito ai locali suddetti, costituente vari locali adibiti a camere, cucina, soggiorno, forno, bagni, depositi, tettoie, pollai e parziale terrazzo in copertura.

Fa parte del compendio in oggetto, altresì, **una porzione del lotto** distinta al catasto terreni al Fg. 10 Part. 140 di 3.576 mq, costituente terreno in parte scosceso con parti asfaltate e parti a verde, coerenti i mappali 75, 76 e 434.

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Druento (TO), come segue:

- a) Fg. 10 Part. 434 Sub. 4** (già Sub. 1), STRADA ASILERA N. 9, piano S1-T, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 196 m<sup>2</sup> (Totale escluse aree scoperte: 196 m<sup>2</sup>), Rendita Euro 795,34 – la porzione di alloggio costituente il piano terreno con i locali accessori al piano seminterrato e le porzioni

di bassi fabbricati di pertinenza insistenti nel cortile;

**b) Fig. 10 Part. 434 Sub. 5** (già Sub. 1), STRADA ASILERA N. 9, piano 1, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 169 m<sup>2</sup> (Totale escluse aree scoperte: 166 m<sup>2</sup>), Rendita Euro 681,72 – la porzione di alloggio costituente il piano primo;

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002 Pratica n. 49652 in atti dal 24/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 908.1/2002)";
- "FRAZIONAMENTO del 03/10/2000 Pratica n. 943727 in atti dal 03/10/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 32533.1/2000)", mediante la quale è stata soppressa l'unità Sub. 1 e generate le unità Subb. 4-5-6;
- "CLASSAMENTO del 17/10/1985 in atti dal 25/11/1999 SI ATTRIBUISCONO CARATT. DI LUSO AI SENSI DELL'ART. 6 E 5 D.M. DEL 2/8/69 (n. 151/1985)";

**c) Fig. 10 Part. 434 Sub. 7** (già Sub. 2), STRADA ASILERA N. 9, piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 84 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 94 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 373,09 – il locale autorimessa sito al piano seminterrato;

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002 Pratica n. 49652 in atti dal 24/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 908.1/2002)";
- "VARIAZIONE del 03/10/2000 Pratica n. 943695 in atti dal 03/10/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32530.1/2000)", mediante la quale è stata soppressa l'unità Sub. 2 e generata l'unità Sub. 7;

**d) Fig. 10 Part. 140**, Qualità BOSCO MISTO, Classe 1, Superficie Catastale 3.576 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale Euro 5,54 e Reddito Agrario Euro 0,92;

dati derivanti da:

- "TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 22/07/1999 (n. 5996.505/1985)" e precedentemente identificato al Fig. 10 Part. 140, con superficie catastale di 7.859 mq.

e intestati come segue:

- **CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC - CCCCCCCCCCCCCC - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con BBBB;
- **BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB - BBBBBBBBBBBBBBBB - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con CCCC;

a seguito di introduzione di voltura per "Documento del 31/03/1987 Voltura in atti dal 12/12/1988 Repertorio n.: 2184 Rogante CAPPETTA LEONARDO Sede TORINO (TO) Registrazione UR Sede TORINO (TO) n. 24774 del 14/07/1987 (n. 20114/1987)".

NOTA: Si precisa che l'intestazione catastale indica il regime patrimoniale della comunione dei beni tra i due soggetti CCCC e BBBB che, in realtà, risultano in regime patrimoniale della separazione dei beni, a seguito dell'atto di convenzione matrimoniale a rogito Notaio Francesco GORIA del 29/01/1980 rep. n. 18813/3030, registrato a Torino il 18/02/1980 al n. 9393 serie 1A.

Si precisa che il fabbricato principale e le relative pertinenze insistono sulla particella di terreno distinta in mappa al Catasto Terreni del Comune di Druento (TO), al **Fg. 10 Part. 434, Qualità ENTE URBANO, Superficie Catastale 4.283 m<sup>2</sup>.**

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione, azione, oneri e vincoli, servitù attive e passive, nella maniera più ampia e generale, accessioni e pertinenze.

Gli immobili in oggetto risultano attualmente a disposizione della proprietà e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione registrati a nome delle parti.

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento al 24/09/2025, sugli immobili oggetto della presente causa di divisione, siti in Druento (TO), Strada Asilera n. 9, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 10 N. 434 Subb. 4-5-7 ed al Catasto Terreni al Fg. 10 N. 140, risultano sussistere le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ **ipoteca giudiziale iscritta in data 22/10/2013 al numero di R.G. 37153 ed al numero di R.P. 5198**, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 17/05/2013 al n. 7471, con somma capitale di € 415.046,92 e somma totale iscritta ad ipoteca di € 600.000,00,

**a favore di:**

**HHHH**, con sede in Genova, C.F. HHHHHHHHHH,

**contro:**

**DDDD** nato a DDDD (DD) il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDD, per la quota di 1/2 di proprietà su immobili non oggetto della presente causa di divisione;

**GGGG** nata a GGGG il GG/GG/GGGG, C.F. GGGGGGGGGGGGGGG, per la quota di 1/2 di proprietà su immobili non oggetto della presente causa di divisione;

**BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/1 di proprietà sia su parte degli immobili oggetto della presente causa di divisione, sia su immobili non in oggetto;

- ✓ **ipoteca giudiziale iscritta in data 19/08/2014 al numero di R.G. 28499 ed al numero di R.P. 4351**, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 26/11/2012 al n. 34116, con somma capitale di € 17.912,63 e somma totale iscritta ad ipoteca di € 21.000,00,

**a favore di:**

**IIII**, con sede in Siena, C.F. IIIIIIIIII,

**contro:**

**BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di proprietà su parte degli immobili oggetto della presente causa di divisione;

**CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, per la quota di 1/2 di proprietà sia su parte degli immobili oggetto della presente causa di divisione, sia su immobili non in oggetto;

- ✓ **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 29/05/2023 al numero di R.G. 22820 ed al numero di R.P. 17347**, in forza di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP presso la Corte d'Appello di Torino in data 27/04/2023 al n. 7528,

**a favore di:**

**AAAA**, con sede in Napoli, C.F. AAAAAAAAAA,

**contro:**

**BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con CCCC sugli immobili oggetto della presente causa di divisione;

**CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con BBBB sugli immobili oggetto della presente causa di divisione;

NOTA: si precisa che la nota di trascrizione indica il regime patrimoniale della comunione dei beni tra i due soggetti CCCC e BBBB che, in realtà, risultano in regime patrimoniale della separazione dei beni, a seguito dell'atto di convenzione matrimoniale a rogito Notaio Francesco GORIA del 29/01/1980 rep. n. 18813/3030, registrato a Torino il 18/02/1980 al n. 9393 serie 1A;

- ✓ **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 24/01/2025 al numero di R.G. 2908 ed al numero di R.P. 2265**, in forza di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP presso la Corte d'Appello di Torino in data 22/11/2024 al n. 7528, in rettifica alla precedente nota R.P. 17347/2023,

**a favore di:**

**AAAA**, con sede in Napoli, C.F. AAAAAAAAAA,

**contro:**

**BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili oggetto della presente causa di divisione;

✓ **domanda di divisione giudiziale trascritta in data 04/09/2025 al numero di R.G. 39495 ed al numero di R.P. 29433**, in forza di atto di citazione depositato presso il Tribunale di Torino in data 23/06/2025 al n. 345,

**a favore di:**

**CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, per la quota di 1/2 di proprietà;

**BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di proprietà;

**contro:**

**CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, per la quota di 1/2 di proprietà;

**BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di proprietà;

avente riferimento gli immobili oggetto della presente causa di divisione.

Si fa presente che sugli immobili oggetto della presente causa di divisione, siti in Druento (TO), Strada Asilera n. 9, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 10 N. 434 Subb. 4-5-7 non sono risultate ulteriori trascrizioni relative a costituzioni di diritti reali a favore di terzi, mentre sul terreno censito al Catasto Terreni al Fg. 10 N. 140, è emersa la **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta in data 20/11/2003 ai nn. 52901/35479, per mezzo di atto a rogito Notaio Giampiero PREVER del 07/11/2003 rep. 49932, a favore della società **KKKK** con sede in Druento (TO), C.F. 08684620019 e contro i sig.ri **CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC e **BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB. Con detto atto, i sig.ri **CCCC** e **BBBB**, sopra generalizzati, si sono impegnati per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non utilizzare la residua cubatura di loro titolarità, non impegnata, pari a metri cubi 855,08, sino a concorrenza di 300 metri cubi, a favore dell'immobile attualmente di proprietà della società "**KKKK**" (Fg. 10 N. 614), a suo favore e dei suoi comunque aventi causa. In particolare, le parti contraenti hanno precisato, in abbondanza, che come conseguenza dell'asservimento oggetto dell'atto, la cubatura residua afferente l'immobile descritto *sub a*) nell'atto si è ridotta a metri cubi 555,08, a beneficio del fondo descritto *sub c*) nell'atto, per l'edificazione del quale potrà essere conteggiata una cubatura di 300 metri cubi. Le parti si sono date reciprocamente atto che gli effetti derivanti da quanto convenuto non sono in contrasto con il piano regolatore generale vigente ed adottato di Druento (TO) e sono quindi consentiti, come da esse accertato, anche in considerazione del fatto che gli immobili sono siti nello stesso ambito.

Si fa presente, inoltre, che con atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo CINQUE del 25/10/2002 rep. 3761/913 i sig.ri **BBBB** e **CCCC**, sopra generalizzati, hanno venduto ai sig.ri **DDDD** e **GGGG**, sopra generalizzati, l'unità immobiliare sita al piano secondo-sottotetto (3° f.t.), censita al Fg. 10 N. 434 Sub. 6, comprendendo i diritti sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

A tal proposito si ritiene evidenziare che l'accesso al lotto immobiliare avviene dalla strada passando dapprima sul mappale 533 e 75 di proprietà di terzi e, superato il cancello carraio, percorrendo una stradina

interna che si diparte attraverso un percorso che insiste in parte sul terreno pertinenziale al fabbricato (mappale 434 – b.c.n.c. sub. 109) ed in parte sul terreno oggetto di divisione (mappale 140), quest'ultimo in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo alle parti in causa. Nel merito, qualora ritenuto necessario, potrà nel caso definirsi eventuale servitù di passaggio pedonale e carraia in favore dell'unità non oggetto di divisione insistente nel fabbricato principale e/o altra soluzione regolamentare utile, per i posteri, a mantenere e/o definire l'accessibilità.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Druento (TO), è possibile riferire che la costruzione dell'edificio è avvenuta con Nulla Osta del 14/11/1967 e successivamente risultano essere state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica n. 1472/1972, cui è seguito parere negativo relativo alla domanda di costruzione di un basso fabbricato ad uso pollaio e deposito mangimi, in quanto *"non sono ammessi bassi fabbricati sul confine di proprietà se non a tetto piano (art. 57 R.E.)"*;
- pratica n. 1685/1973, cui è seguito Nulla Osta n. 1685 del 12/10/1973 per la costruzione di un tratto di recinzione;
- pratica n. 2174/1977, cui è seguita Concessione Edilizia n. 61 del 16/02/1978 per la costruzione di una recinzione a giorno;
- pratica n. 6607/1986, cui è seguita Concessione in Sanatoria n. 668 del 27/05/1997 per la chiusura del terrazzo al piano terreno e primo piano e costruzione bassi fabbricati;
- pratica n. 3838/1987, presentata ai sensi della L. 47/85, relativa all'art. 26 per opere interne;
- pratica n. 5768/1994, cui è seguita Concessione Edilizia n. 1812 del 22/06/1994 per allacciamento alla fognatura;
- pratica n. 6856/1997, cui è seguita Concessione Edilizia n. 2191 del 29/09/1997 per cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione, realizzazione di blocco scala e modifiche interne;
- pratica n. 8062/2003, tendente ad ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 per conservazione opere eseguite in difformità dalla C.E. n. 2191/1997 (scaduta), cui è stato espresso parere favorevole, ma la pratica è rimasta sospesa per richiesta di integrazione documentale;
- pratica n. 8063/2003, tendente ad ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria per completamento opere autorizzate con la C.E. n. 2191/1997 (scaduta), cui è stato espresso parere favorevole, ma la pratica è rimasta sospesa per richiesta di integrazione documentale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto emerso dall'accesso agli atti, lo scrivente ha riscontrato diverse difformità edilizio-urbanistiche, meglio descritte nel relativo paragrafo a cui si rimanda e che qui si richiama integralmente.

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), non sono risultati registrati Attestati di Certificazione o Prestazione Energetica per le unità in oggetto.

Si precisa che gli impianti delle unità immobiliari in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 577.000,00**

diconsi Euro Cinquecento settantasettemila/00.

---

**OSSERVAZIONI DELLE PARTI E RELATIVE RISPOSTE**

In data 12/12/2025, lo scrivente trasmetteva via PEC la bozza della relazione di CTU e gli allegati predisposti ai legali ed ai CCTTPP delle parti costituite, facendo presente la possibilità di far pervenire eventuali osservazioni entro la data fissata dal G.I. Dott.ssa Simona GAMBACORTA del 28/12/2025.

**OSSERVAZIONI PARTE ATTRICE**

In data 22/12/2025, l'Avv. AAAA – legale di parte attrice, ha fatto pervenire via PEC le proprie osservazioni alla bozza di relazione del CTU, nelle quali riferiva l'esistenza dell'atto di convenzione matrimoniale a rogito Notaio Francesco GORIA del 29/01/1980 rep. n. 18813/3030, registrato a Torino il 18/02/1980 al n. 9393 serie 1A, mediante il quale i Sig.ri CCCC e BBBB scioglievano il regime patrimoniale della comunione dei beni, costituitasi per effetto con l'entrata in vigore della L. 151/1975, optando per la separazione dei beni.

Lo scrivente, lette le osservazioni pervenute da parte attrice, riferisce che dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino, Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, non sono emerse trascrizioni riferite all'atto citato e prende atto delle osservazioni avanzate, anche in ragione di quanto indicato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Leonardo CAPPETTA del 31/03/1987 rep. n. 2184/192, trascritto a TO2 in data 09/04/1987 ai nn. 10918/8198, ove viene specificato che l'acquisto è stato effettuato con il regime di separazione dei beni.

Lo scrivente ha proceduto a correggere i relativi punti della relazione, facendo presente che alcuni rimarranno tali, poiché risultano indicati in modo errato nei relativi documenti pubblici (rif. intestazioni catastali e nota di trascrizione del pignoramento del 29/05/2023 nn. 22820/17347).

**OSSERVAZIONI PARTI CONVENUTE**

Le parti convenute non hanno fatto pervenire osservazioni alla bozza di relazione del CTU.

---

**CONCLUSIONI**

Lo scrivente, lette le osservazioni ricevute dalle parti e provveduto a rispondere alle stesse, ha aggiornato la propria relazione, richiamando integralmente tutto quanto sopra esposto in riferimento alle risposte ai quesiti e riepilogando il valore del lotto immobiliare oggetto di causa in € 577.000,00, precisando

che nel caso in oggetto, gli immobili in esame non si prestano al frazionamento e, pertanto si ritiene che non sia possibile procedere alla divisione in natura dei beni, senza che ne venga pregiudicato l'aspetto economico-funzionale dei medesimi.

**ELENCO ALLEGATI**

1. verbali delle operazioni peritali;
2. documentazione fotografica;
3. planimetria generale lotto immobiliare;
4. planimetrie stato rilevato;
5. visure storiche e planimetrie catastali;
6. visure storiche al CT ed estratto di mappa;
7. elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
8. titolo di provenienza;
9. ispezioni ipotecarie;
10. pratiche edilizie;
11. certificato di destinazione urbanistica;
12. riscontro Agenzia delle Entrate;
13. osservazioni Avv. AAAA – legale di parte attrice.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.mo Dott.ssa Simona GAMBACORTA per la fiducia accordata al sottoscritto, si rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da complessive 42 pagine e 13 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione d'indagine si rendessero necessari.

La presente relazione, sottoscritta in modalità digitale e comprensiva di allegati, in ossequio al disposto art. 16-bis, Decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni della Legge 17 dicembre 2012, n. 221, viene depositata digitalmente con modalità telematica su supporto informatico presso la cancelleria telematica del Tribunale di Torino.

Torino, lì 08 gennaio 2026

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. XXXX Xxxx

(firmato digitalmente)