



**Arch. Gabriella Chiara INFANTE**  
Studio, Via Servais n. 200/E/5 - Torino  
Telefono/Fax 011/75.75.004  
Telefono Cellulare 333/12.06.283

E-mail: infante.gabriella@gmail.com / studioinfante@architettitorinopec.it  
c.f.: NFN GRL 77C56 L219B P.IVA: 09029690014

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione II° civile

**Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Anna Castellino**  
**Divisione Immobiliare n° 20620/2022**



[Redacted]  
lo rappresenta e difende in virtù di delega in calce all'atto di citazione.

**Parte Attrice**

[Redacted]  
che la rappresenta e difende in virtù di procura alle liti depositata in atti.

**Parte Convenuta**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**



**INDICE**

<b>Incarico</b> .....	Pag.	3
<b>Quesito</b> .....	Pag.	3
<b>Svolgimento delle operazioni peritali</b> .....	Pag.	5
<b>Premessa</b> .....	Pag.	6
<b>Quesito 1</b>		
Descrizione degli immobili .....	Pag.	7
Identificazione degli immobili, dati catastali e confini .....	Pag.	7
<b>Quesito 2</b>		
Titolarità e provenienza degli immobili .....	Pag.	9
Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio .....	Pag.	11
Generalità complete dei comproprietari .....	Pag.	12
<b>Quesito 3</b>		
Descrizione degli immobili .....	Pag.	12
<b>Quesito 4</b>		
Stato di possesso dei beni .....	Pag.	15
<b>Quesito 5</b>		
Formalità gravanti sugli immobili .....	Pag.	16
Vincoli - censo, livello, uso civico.....	Pag.	16
Oneri anche di natura condominiale gravanti sugli immobili .....	Pag.	16
Certificazione energetica .....	Pag.	17
<b>Quesito 6</b>		
Vincoli anche di natura condominiale gravante sugli immobili .....	Pag.	18
<b>Quesito 7</b>		
Valore attuale di mercato dell'immobile .....	Pag.	19
<b>Quesito 8</b>		
Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità .....	Pag.	21
Urbanistica .....	Pag.	22
Corrispondenza tra planimetria catastale e situazione reale .....	Pag.	22
<b>Quesito 9</b>		
Divisibilità dell'immobile .....	Pag.	23
Piano di vendita .....	Pag.	24
Vulture catastali .....	Pag.	25
<b>Osservazioni alla relazione di perizia</b> .....	Pag.	25
<b>Indice degli allegati</b> .....	Pag.	28



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

**INCARICO**

L'Ill.mo Sig. Giudice Anna Castellino conferiva l'incarico di CTU alla sottoscritta Arch. Gabriella Chiara Infante iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Torino al n. 6427, nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 3455 e dei Periti al n. 1044 presso il Tribunale Ordinario di Torino, C.F. NFN GRL 77C56 L219B, P.IVA 09029690014 (allegato n. 1).

La sottoscritta in data 09.12.2022 ha prestato il giuramento di rito (allegato n. 2).

**QUESITO**

L'Ill.mo Sig. Giudice ha sottoposto al CTU il seguente quesito:

*“Il CTU, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione:*

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

- 8) *accerti se le costruzioni in oggetto siano in regola con le prescrizioni di cui all'art. 46 Dpr 380/2001 ed all'art. 40, comma 2, Legge 47/1985 e dunque "commerciabili" ovvero presentino irregolarità edilizie, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria; accerti altresì se la situazione dell'immobile come rappresentata in catasto corrisponda a quella reale secondo quanto stabilito dall'art. 29, comma 1 bis, Legge 52/1985;*
- 9) *accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:*
- a. in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;*
  - b. in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita e predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;*
- 10) *qualora il CTU non riesca ad accedere all'immobile comunichi agli occupanti a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti col ctu nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile il ctu ne darà notizia al G.I., il quale potrà provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica"* (allegato n. 1).

L'Ill.mo Sig. Giudice, sciogliendo la riserva assunta all'esito delle note scritte sostitutive d'udienza, ha affidato al CTU il quesito ed ha assegnato i seguenti termini alle parti e al CTU (allegato n. 1).

- al c.t.u. termine sino al 03.04.2024 per trasmettere alle parti costituite la propria relazione;
- alle parti termine sino al 23.04.2024 per trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione;
- al c.t.u. termine sino al 15.05.2024 per depositare in cancelleria la propria relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.

L'udienza in ordine alla prosecuzione del processo e tentativo di conciliazione, viene fissato al 24.05.2024 ore 11:15 (aula 65) (allegato n. 1).

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In sede di giuramento (10.12.2023) è stato stabilito che il CTU iniziasse le OO.PP. in data 20.12.2023 presso i luoghi di causa (allegato n. 2).

In data 20.12.2023, in occasione di un contatto telefonico prima del sopralluogo, il CTU è venuto a conoscenza che la [REDACTED] era influenzata e pertanto non era possibile effettuare il sopralluogo.

Il CTU, successivamente, ha più volte verificato la disponibilità ad effettuare il sopralluogo ed ha appreso che la [REDACTED] itante l'immobile oggetto di perizia<sup>3</sup>, aveva contratto il Covid.

Decorso un lasso di tempo necessario per il completamento della completa guarigione, ha preso nuovamente contatti con l'occupante.

Di tale situazione sono stati messi ripetutamente a conoscenza i Legali delle parti.

Pertanto il CTU mediante comunicazione inoltrata via PEC nonché Posta elettronica ordinaria, ha comunicato ai Legali che il sopralluogo presso le porzioni immobiliari oggetto di perizia sarebbe avvenuto in data 13.02.2024 a partire dalle ore 15.30 (allegato n. 3).

In particolare, alle ore 15.30 si è recata presso l'alloggio oggetto di perizia (censito al Fg. 1293, n. 258, sub. 2); successivamente è stata visionata anche la cantina di pertinenza nonché il box auto collocato al piano terreno (censito al Fg. 1293, n. 258, sub. 9). Il CTU precisa che l'accesso all'alloggio, alla cantina ed al box auto del piano terreno, è stato consentito dalla signora [REDACTED] in qualità di comproprietaria.

Il CTU segnala che la comproprietaria, [REDACTED] ha confermato al CTU dell'esistenza di un ulteriore box auto collocato al piano interrato del medesimo fabbricato di via La Thuile n. 41, in comproprietà con il sig. [REDACTED]. Alla luce degli accertamenti del CTU, degli atti di causa e al fine di ridurre i costi della procedura, è stato visionato anche tale ulteriore box auto.

Tuttavia segnala che per l'apertura di tale locale la s. [REDACTED] ha dichiarato di non possedere le chiavi dello stesso.

Alle ore 17.25 la sig. [REDACTED] ha lasciato la sessione peritale.

In occasione del medesimo sopralluogo, (più precisamente alle ore 17.35) il CTU con il comproprietario [REDACTED] resosi precedentemente disponibile all'apertura del locale - ha potuto prenderne visione anche dello stesso.

<sup>3</sup> [REDACTED] abita presso l'immobile. Il CTU, secondo il mandato del sig. Giudice, non ha titolo di poter effettuare ulteriori accertamenti.

In occasione dell'intero sopralluogo, il CTU ha quindi potuto prendere visione delle porzioni immobiliari di cui sopra (alloggio, cantina, box auto del piano terreno e box auto del piano primo), ha eseguito alcune misurazioni ed ha documentato lo stato conservativo mediante apposita documentazione fotografica.

Di quanto svolto il CTU ha redatto opportuno verbale delle OO.PP. (allegato n. 3).

Il CTU al fine del completamento dell'incarico peritale ha altresì svolto accertamenti quali, a titolo di esempio, presso l'ufficio tecnico di Torino, l'UTE e l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ufficio Usi civici, ecc.

Le risultanze degli uffici stessi sono riportate nella relazione di perizia.

## RISPOSTE AL QUESITO

### PREMESSA

Costituiscono oggetto di perizia le seguenti porzioni immobiliari, tutte facenti parte del Condominio di via La Thuile n. 41 a Torino:

- A+B) alloggio al piano primo (2° f.t.) completo di cantina di pertinenza (con accesso carraio da via La Thuile n. 41);
- C) autorimessa privata al piano terreno (con accesso carraio da via La Thuile n. 41/A);
- D) autorimessa privata al piano interrato (con accesso carraio da via La Thuile n. 41/B).

Il CTU farà riferimento, in sede di redazione di perizia, a tenere distinto ogni singolo cespite (che verrà sempre indicato con la medesima lettera), al fine di rendere maggiormente chiara l'esposizione.

Dall'accertamento esperito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 (ex Conservatoria dei RR.II), **il CTU riferisce che non risulta trascritta la domanda di divisione giudiziale** (allegati n. 4 et 5).

**QUESITO 1**

*“descrive l’immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione e confini”*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per una dettagliata descrizione dell’immobile, il CTU rimanda alla pag. 12 della presente relazione di perizia

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI,  
DATI CATASTALI, UBICAZIONE E CONFINI**

Costituiscono oggetto di perizia un alloggio con cantina e due autorimesse (una al piano terreno e una al piano interrato), collocati in Torino e facenti parte del medesimo complesso edilizio, composto di casa di civile abitazione a sei piani fuori terra (di cui uno a pilotis), oltre a sottotetto, piano interrato adibito a cantine e locali ad uso deposito e/o box, nonché posti auto coperti situati al piano terreno nel cortile.

Le porzioni immobiliari hanno accesso da via La Thuile c.n. 41 per l’alloggio e c.n. 41/A per il box auto del piano terreno ed il c.n. 41/B per il box auto al piano interrato.

E più precisamente costituiscono oggetto di trasferimento:

**a) alloggio: al piano primo (2° f.t.)** con accesso pedonale da via La Thuile n. 41:

- composto di ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, disimpegno, piccolo ripostiglio e due balconi. Completa la proprietà una cantina di pertinenza;
- identificato con il numero “2” nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio;
- risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e alla planimetria del piano terreno del regolamento di condominio di cui infra): proprietà condominio di via la Thuile n. 39, ascensore, vano scale, vuoto su cortile comune, proprietà condominio via La Thuile n. 43, vuoto su via La Thuile;

**b) cantina al piano interrato:**

- costituisce pertinenza dell’alloggio ed è rappresentata nella planimetria catastale dell’alloggio di cui sopra;
- è identificata al numero “2” nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale allegata al regolamento di condominio di cui infra;
- risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e alla planimetria del piano interrato del Regolamento di Condominio di cui infra): locale comune, corridoio comune ed intercapedine.

L'alloggio e la cantina, di cui sopra, sono complessivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, al **Foglio 1293, Mappale 258, Sub. 2**, piano 1, Categoria A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Zona Censuaria 3, Sup. catastale 127 mq (Totale escluse aree esterne 118 mq), Rendita € 1.102,64 €, piano 1, via la Thuile n. 41 (sulla località civico n. 41) (allegato n. 12).

**c) autorimessa privata al piano terreno con accesso carraio da via La Thuile n. 41/A<sup>4</sup>:**

- distinta con la lettera "C" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio di cui infra;
- risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e alla planimetria del piano interrato del Regolamento di Condominio di cui infra): area di manovra, altro box auto (distinto con la lettera "B"), proprietà condominio di via La Thuile n. 39 ed altro box auto (distinto con la lettera "D").

L'autorimessa di cui alla precedente lettera "c)" risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino **al Foglio 1293 Mappale 258, Sub. 9**, Cat. C/6, Cl. 2, Z.C. 3, Sup. Catastale 12 mq, (superficie totale 15 mq), R.C. € 47,10, Via La Thuile n. 41, piano T (Allegato n. 13).

**d) autorimessa privata al piano interrato con accesso carraio da via La Thuile n. 41/B<sup>5</sup>:**

- distinta con la lettera "N" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale della casa allegata al citato regolamento di condominio;
- risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e alla planimetria del piano interrato del Regolamento di Condominio di cui infra): box "M", terrapieno, box "O" ed area di manovra.

L'autorimessa di cui alla precedente lettera "d)" risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino **al Foglio 1293, Mappale 258, Sub. 18**, Cat. C/6, Cl. 6, Sup. Catastale 12 mq, (superficie totale 14 mq), R.C. € 87,38, Via La Thuile n. 41, piano S1 (Allegato n. 14).

Ai fini della successiva voltura catastale, il CTU segnala che la proprietà, a catasto, risulta intestata come segue:

<sup>4</sup> non è menzionato alcun vincolo di pertinenzialità nell'atto di acquisto del box auto, né a nome dei comproprietari.

<sup>5</sup> non è menzionato alcun vincolo di pertinenzialità nell'atto di acquisto del box auto, né a nome dei comproprietari.

Per l'autorimessa interrata si specifica che i comproprietari sono "in regime di separazione dei beni".

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile, come stabilito dal regolamento di Condominio a rogito Notaio Roberto Barone del 04.12.1991, Rep. 19545 di cui infra.

### QUESITO 2

*"Accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio rispetto alla data della domanda di divisione, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari"*

### TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, nonché dai titoli di provenienza tutti rintracciati dal CTU, emerge quanto segue (allegati n. 4 et 5):

#### **a+b) Alloggio e cantina**

Compravendita del 30.09.1993

❖ con Atto di Vendita a rogito Notaio Patrizia Cauchi del 30.09.1993, Rep. 5160/1205, registrato a Rivoli il 14.10.1993 al n. 1988 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 il 12.10.1993 ai n° 22755/15182,

regime di separazione dei beni") le porzioni immobiliari oggetto di perizia (allegato n. 8).

L'immobile, negli atti di cui sopra, viene descritto come segue:

"L'impresa "su tale terreno ha edificato una casa di civile abitazione a sei piani fuori terra, di cui il primo a pilotis, oltre ad un piano sottotetto, piano interrato adibito a cantine e locali ad uso deposito e/o box, nonché posti auto coperti siti al piano terreno nel cortile, denunciata al N.C.E.U. con denuncia presentata in data 26 luglio 1991 e registrata al numero 005502 alla PARTITA 244294, con i seguenti dati: Foglio 1293 – numero 258 dal sub. 1 al sub. 27 ambo inclusi, il tutto alle complessive coerenze:

a nord: il condominio di via La Thuile n. 39.  
 a ovest: via La Thuile  
 a sud: il condominio di via La Thuile n. 43  
 a est: particella n. 260 del foglio 1293

La società [REDACTED], in persona di chi sopra,  
 vende e trasferisce in piena proprietà ai

[REDACTED] che accettano ed acquistano in regime di comunione ordinaria ed  
 in parti uguali fra loro, gli infradescritti locali facenti parte del fabbricato sito in  
 Comune di Torino – via La Thuile n. 41 in premessa descritto e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di ingresso, tre camere, sala,  
 cucina, due bagni; coerenti: proprietà condominio di via La Thuile n. 39, ascensore,  
 vano scale, cortile comune, proprietà condominio via La Thuile n. 43, via La Thuile;
- al piano interrato: un locale ad uso cantina distinto con il numero 2 nella pianta del  
 relativo piano contenuta nella planimetria generale allegata al citato regolamento di  
 condominio; coerenti: locale macchina ascensore, corridoio comune e intercapedine

Detti locali risultano distinti al N.C.E.U. alla Partita 244294 come segue:

Foglio 1293 – numero 258 – sub. 2 – piano 1 – priva dei dati censuari e della  
 consistenza”.

### c) autorimessa privata al piano terreno

Compravendita del 27.12.1996

❖ con Atto di Compravendita a rogito Notaio Pignone del 27.12.1996,  
 Rep. 7958/3064, registrato a Torino il 15.01.1997 al n. 1953 e trascritto presso  
 l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 il  
 21.01.1997 ai n. 1996/1527, [REDACTED] hanno venduto  
 [REDACTED] nel rogito si specifica che i coniugi dichiarano  
 di trovarsi in regime di separazione dei beni”) l’autorimessa oggetto di perizia  
 (allegato n. 9).

L’autorimessa, nel rogito viene descritta come segue:

[REDACTED]  
 seguente locale facente parte della casa di civile abitazione sita in Torino, via La  
 Thuile 41, edificata a sei piani fuori terra, di cui il primo a pilotis, oltre ad un piano  
 sottotetto, un piano interrato adibito a cantine e locali ad uso deposito e/o autorimesse  
 private, nonché posti auto coperti al piano terreno nel cortile, il tutto entrostante a

terreno distinto in mappa al Foglio 1293 con i numeri 258 et 259, e precisamente vendono:

- al piano terreno nel cortile: un locale ad uso autorimessa rivata (già posto auto),
- alle coerenze: area di manovra, altro locale, proprietà condominio di via La Thuile 39 ed altro locale,
- e come meglio detto locale risulta distinto con la lettera "C" nella pianta del detto piano compresa nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio di cui infra".

#### d) autorimessa privata al piano interrato

Compravendita del 30.09.1993

- ❖ Con Atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Cauchi del 16.12.1991, Rep. n. 4619/972, registrato a Rivoli il 30.12.1991 al n. 1138 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino il 20.12.1991 ai n° 38872/24867, [REDACTED], ha venduto [REDACTED] rogito si specifica "che accettano ed acquistano in regime di comunione ordinaria ed in parti eguali tra loro") le porzioni immobiliari oggetto di perizia (allegato n. 10).

L'immobile, negli atti di cui sopra, viene descritto come segue:

"al piano interrato: un locale ad uso autorimessa privata distinto con la lettera "N" (enne) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale della casa allegata al citto regolamento di condomini: coerenti: box M, terrapieno, box O ed area di manovra.

Detta unità immobiliare risulta distinta al NCEU alla partita 244294 – foglio 1293 – numero 258 – sub. 18 – piano S1 – priva dei dati censuari e della consistenza".

### **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il CTU riferisce che il primo atto tra vivi anteriore al ventennio per ciascuna porzione immobiliare, risulta il seguente:

- a+b) per l'alloggio e la cantina di pertinenza: Atto di Vendita a rogito Notaio Patrizia Cauchi del 30.09.1993 di cui sopra;
- c) per l'autorimessa del piano terreno: Atto di Compravendita a rogito Notaio Francesco Piglione del 27.12.1996 di cui sopra;
- d) per l'autorimessa del piano interrato: Atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Cauchi del 16.12.1991 di cui sopra.

**GENERALITÀ COMPLETE DEI COMPROPRIETARI**

Alla data di perizia, l'immobile risulta di proprietà dei seguenti soggetti:

**QUESITO 3**

*“Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo sulla località del 13.02.2024 (verbale costituente allegato n. 3), allo schema planimetrico redatto dal CTU (allegato n. 24) nonché alla documentazione fotografica (allegato n. 28 – foto da n. 1 a n. 73)

Al piano terreno si trova un porticato di ingresso che si affaccia su via La Thuile; esso comprende un atrio chiuso (posto in corrispondenza del c.n. 41), un passo carraio per le autorimesse del piano terreno (c.n. 41/A) e uno per i box auto del piano interrato (c.n. 41/B).

Lo stabile residenziale è composto da un unico corpo di fabbricato a sei piani fuori terra con un alloggio per ciascun piano. Il piano sottotetto è di esclusiva proprietà dell'appartamento dell'ultimo piano.

Al piano interrato si trovano locali ad uso deposito o box auto e n. 5 cantine; l'accesso pedonale avviene dalla scala e dall'ascensore condominiale. Mentre l'accesso carraio avviene mediante una rampa carraia che si diparte dalla via La Thuile in corrispondenza del c.n. 41/B.

Il fabbricato è dotato di ascensore ed è privo di servizio di portineria.

La distribuzione verticale avviene mediante la scala condominiale che presenta pedate, alzate e zoccolini in pietra nonché ringhiera in ferro e pareti intonacate.

E più precisamente costituisce oggetto di perizia:

**a) alloggio** che si sviluppa sull'intero piano primo (2° f.t.). Nello stato di fatto, visionato in occasione del sopralluogo, risulta composto di: ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, disimpegno, piccolo ripostiglio e due balconi. Completa la proprietà una cantina di pertinenza.

Internamente descrive come segue:

- ingresso su soggiorno: la pavimentazione è in ceramica 40x40 cm circa, disposte in diagonale; le pareti sono rivestite in carta da parati. È presente una presa TV.

- cucina abitabile: la cucina è dotata di una parete attrezzata con i principali impianti (lavello, lavastoviglie, forno, piano cottura a gas nonché attacco per il frigo). La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica 40x40 disposte in diagonale; il rivestimento alle pareti della zona cottura è in piastrelle di ceramica 20x20 cm circa. È presente una presa per la TV.
- tre camere da letto: presentano pavimentazione in ceramica 40x40 cm circa e le pareti sono rivestite con carta da parati che denota la sua vetustà.
- servizio igienico n. 1: è dotato di doccia, lavabo, lavatoio, vaso, bidet ed attacco lavatrice. Il rivestimento a pavimento è costituito da piastrelle di ceramica 30x30 cm circa. Il rivestimento alle pareti è parzialmente costituito da rivestimento ceramico 25x35 cm circa disposte in orizzontale. Il locale è finestrato. Si rileva la presenza di un vortice di aspirazione meccanica nelle immediate vicinanze della doccia.
- servizio igienico n. 2: è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca che parrebbe idromassaggio (la stessa è risultata riempita da abbigliamento che ne ha reso impossibile verificarne lo stato conservativo). I rivestimenti della pavimentazione e delle pareti sono costituiti da piastrelle ceramiche 25x40 cm circa. Il locale è finestrato.
- disimpegno e piccolo ripostiglio: presentano pareti e pavimentazione come nel soggiorno.
- balcone di via la Thuile: si tratta di un ampio balcone accessibile dai tre ambienti che si affacciano su di esso; due camere e soggiorno. La ringhiera è in ferro.
- balcone su cortile comune: si tratta di un ampio balcone sul quale si affacciano la cucina, i due servizi igienici e una camera. L'accesso allo stesso avviene mediante portafinestra dalla cucina e dalla camera. Presenta pavimentazione 10x20 cm; il sistema anticaduta è costituito in parte da ringhiera in ferro e in parte da muretto.

I serramenti esterni presentano telaio in legno con vetro camera con sistemi di oscuramento in avvolgibile.

#### Impiantistica

In occasione del sopralluogo il CTU ha rilevato che l'alloggio è dotato di:

- impianto idrico;
- impianto elettrico vetusto e solo parzialmente sottotraccia. Gli interruttori di accensione delle camere risulta molo vetusto.;
- il CTU da una indagine visiva ha rintracciato una presa TV centralizzata nel soggiorno;

- portoncino blindato;
- videocitofono di recente fattura,
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori prevalentemente in ghisa (la caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria e riscaldamento è collocata in una nicchia chiusa con porta metallica, presente nel balcone su cortile)
- impianto del gas metano ad uso domestico (contatore del gas collocato in una nicchia del balcone su cortile).

L'alloggio è dotato di "due arie" e risulta della superficie al commerciale<sup>8</sup> (rilevata sulla planimetria catastale, con l'ausilio di alcune misurazioni effettuate in loco e sulla base dei criteri di cui al DPR n. 138/98 e la norma UNI 10750/2005) di circa 127 mq ed altezza interna minima di circa 2,75 ml.

**Complessivamente, per quanto appurabile da una indagine visiva, il CTU riferisce che l'alloggio si presenta prevalentemente allo stato originario e in stato manutentivo scarso.**

**Si evidenzia che il sopralluogo ha risentito negativamente della grande quantità di beni mobili depositati ed accatastati spesso in modo confusionario.**

#### **b) cantina di pertinenza (piano interrato)**

Al piano cantinato si accede mediante la scala e l'ascensore condominiale. Il locale risulta - con riferimento alla planimetria catastale e ad alcune misurazioni effettuate in loco - della larghezza di circa 3,20 ml, una profondità di circa 1,80 ml e di un'altezza interna netta di circa 2,70. La pavimentazione è in ceramica (30x30 cm circa) e le pareti sono intonacate.

<sup>8</sup> Il CTU fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità. In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono computate come segue:

- A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:
  - 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
  - 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
  - 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
  - 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.
- B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):
  - 50% vani accessori comunicanti;
  - 25% vani accessori non comunicanti.
- C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:
  - 30% fino a 25 mq. Poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;
  - 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
  - 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente al numero.

**c) Autorimessa privata al piano terreno**

Al box auto del piano terreno si accede mediante l'ingresso carraio posto in corrispondenza del c.n. 41/A.

Si tratta di originario posto auto, successivamente chiuso con pareti e porte basculanti in alluminio (ed oggetto di condono edilizio).

L'area di manovra è ampia e costituisce cortile comune; la stessa, come l'interno del box auto, è pavimentato mediante blocchi autoportanti di colore grigio.

Internamente le pareti sono intonacate.

In sede di sopralluogo il CTU ha appurato la presenza di un soppalco della profondità di circa 2,00 ml.

Tale soppalco non può essere sanato e pertanto dovrà essere demolito.

Il locale risulta, con riferimento alla planimetria catastale e ad alcune misurazioni effettuate in loco, della larghezza di circa 2,55 ml, una profondità di circa 4,80 ml e di un'altezza interna minima (in corrispondenza dell'apertura) di circa 2,80 ml.

**d) Autorimessa privata al piano interrato**

Al box auto del piano interrato si accede mediante l'ingresso carraio posto in corrispondenza del c.n. 41/B, proseguendo per una breve rampa carraia.

Internamente le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in ceramica; il portoncino di accesso è in ferro a due battenti.

Il locale risulta, con riferimento alla planimetria catastale e ad alcune misurazioni effettuate in loco, della larghezza di circa 2,55 ml, una profondità di circa 4,70 ml e di un'altezza interna minima (in corrispondenza dell'apertura) di circa 2,60 ml.

La vendita, avente per oggetto unità immobiliare in condominio, comprende la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni quali per legge, uso o destinazione e segue sotto l'osservanza delle disposizioni del Codice Civile disciplinanti il condominio negli edifici.

**QUESITO 4**

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

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, in ottemperanza al quesito posto dal Sig. Giudice, ha inoltrato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate; il competente Ufficio ha riferito che non risultano contratti di

locazione e comodati intestati ai comproprietari [REDACTED] in qualità di danti causa (allegato n. 11).

### QUESITO 5

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

### FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 a nome dei comproprietari [REDACTED] [REDACTED], emerge che gli immobili sono PRIVI di formalità pregiudizievoli.

### VINCOLI - CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

In relazione agli accertamenti eseguiti, il CTU riferisce quanto segue:

- l'indagine effettuata presso il *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta*, consente al CTU di riferire che per il Comune di Torino esiste una *“Relazione sulle ricerche fatte circa la destinazione dei beni appartenenti alla Città di Torino per l'applicazione della legge sugli usi civici”*, del 15/08/1942. Tali beni erano all'epoca di proprietà del Comune di Torino ma non obbligatoriamente erano gravati di uso civico.
- L'indagine telematica effettuata presso il sito della *Regione Piemonte* non fornisce elementi rilevanti per l'individuazione di eventuali usi civici gravanti sul cespite oggetto di perizia.
- Il successivo accertamento eseguito presso l'*Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte* consente al CTU di riferire che Torino non ha ancora individuato gli usi civici nel proprio Comune mancando di uno studio appropriato.

Per quanto sopra esposto, il CTU dichiara che per i cespiti oggetto di perizia non si può riferire l'esistenza di gravami quali censo, livello, uso civico.

\*\*\*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo *“Urbanistica”* (pag. 22).

### ONERI

### ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il CTU ha richiesto all'Amministratore del Condominio, di riferire l'esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti

sull'immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti solo in data 10.04.2024 (dopo l'inoltro della perizia alle parti) l'amministratore ha inoltrato quanto richiesto.

Sulla base della documentazione fornita il CTU riferisce che le spese di gestione ammontano a circa:

- per l'alloggio (a+b): € 2.300,00;
- per il box auto (c): € 35,00;
- per il box auto (d): € 80,00.

Il CTU segnala anche la presenza di una spesa straordinaria (relativa a riqualificazione caldaia e canne e scarico) per i soli alloggi; l'unità immobiliare oggetto di perizia (di cui alla lettera "a" nella presente perizia) concorre per € 1.100,00.

Il CTU segnala che l'amministratore ha riferito testualmente che: "Allego inoltre la situazione versamenti dove si evince che, a preventivo, tutte le quote sono state pagate".

Per completezza il CTU segnala che il Legale di parte Attrice [REDACTED] ha fornito documentazione attestante il pagamento delle spese condominiali effettuate solo dal [REDACTED]

Il CTU, circa gli eventuali oneri a carico dell'aggiudicatario, rimanda al successivo *Quesito D - "Regolarità, Irregolarità edilizie e sanabilità"* (pag. 21).

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il CTU, ai fini di un eventuale trasferimento dei beni, ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento finalizzato a verificare se gli immobili siano dotati o meno di certificazione energetica.

Dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte, l'alloggio risulta privo di certificato energetico.

Le autorimesse come la cantina, ai sensi di legge, sono esenti dalla Certificazione energetica.

**QUESITO 6**

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

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE****GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Il Regolamento di Condominio risulta depositato con atto a rogito notaio Roberto Barone del 04.12.1991 Rep. 19545, registrato a Torino il 16.12.1991 al n. 43400 e trascritto presso il competente Ufficio di Torino1 il 17.12.1991 ai n. 38242/24421.

Il CTU ha ricevuto copia dello stesso dalla [REDACTED] sulla base della stessa ha redatto la relazione inoltrata alle parti. Successivamente l’amministratore ha fornito la medesima documentazione che viene allegata alla presente relazione di perizia (allegato n. 22).

Il CTU, da una attenta analisi e lettura della stessa, riferisce che non si evidenziano particolari limitazioni all’utilizzo dell’immobile oggetto di perizia, oltre a quelli tipici. Tuttavia rileva quanto segue:

“I condomini possono usare le cose o parti comuni, purché l’esercizio dell’uso non leda le esigenze generali né impedisca in alcun modo il concorrente esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini.

Il condominio non può sottrarsi al contributo per la manutenzione delle cose comuni anche se espressamente dichiara di non fruire o di non volerne fruire” (art. 8).

“I singoli appartamenti e le singole unità immobiliari hanno l’unica ed esclusiva destinazione di abitazioni civili. È tuttavia permessa anche la destinazione ad ufficio, studio professionale e sede di Azienda commerciale purché essa non comporti attività di tipo produttivo e manifatturiero all’interno della singola unità” (Art. 10).

“I locali al piano interrato, ferma la loro principale destinazione a box auto, potranno essere comunque utilizzati a magazzini purché non vi sia in permanenza l’immagazzinamento di cose deteriorabili o pericolose” (art. 10).

“Le cantine sono destinabili solo ad uso accessorio degli appartamenti e non sono locabili separatamente dalla proprietà di cui costituiscono pertinenza” (art. 10).

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia concorrono pro-quota alle seguenti spese:

	<b>U.I. da Regolam. di Condominio</b>	<b>Tabella A (*)</b>	<b>Tabella B (**)</b>	<b>Tabella C (***)</b>
a+b) alloggio	n. 2	191/1000	62/1000	150/1000
c) box auto (PT)	“C”	---	---	7/1000
d) box auto (interr.)	“N”	---	---	7/1000

Legenda:

(\*) Tabella A: Millesimi di comproprietà e compartecipazione alle spese generali per la parte di fabbricato principale destinato a civile abitazione

(\*\*) Tabella B: Millesimi di comproprietà e compartecipazione alle spese dell'ascensore.

(\*\*\*) Tabella C: Millesimi di comproprietà e compartecipazione alle spese generali riguardanti l'intero stabile.

Per tutto quanto sopra la futura parte acquirente dovrà espressamente accettare e dovrà obbligatoriamente rispettare - anche per gli aventi causa e a qualunque titolo - il citato Regolamento di Condominio.

### QUESITO 7

*“Determini il valore attuale di mercato dell'immobile o degli immobili”*

### VALORE ATTUALE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

#### Premessa

Il CTU allo scopo di determinare i valori attuali di mercato ha fatto riferimento ai dettami disciplinari dell'estimo immobiliare.

In particolare, ritiene opportuno precisare che *“Il valore di mercato come oggetto di giudizio di stima si differenzia naturalmente dal prezzo di mercato.*

*Mentre il prezzo di mercato è una realtà che si configura come la quantità di denaro mediante la quale è stato scambiato un determinato bene, il valore, oggetto di stima, non può essere accertato sul mercato, ma è una previsione legata alla più probabile quantità di denaro con la quale potrebbe essere scambiata una determinata cosa”.*

Rilevato che il quesito del Giudice richiede al CTU di determinare *il valore attuale di mercato*, ne consegue che utilizzare, ai fini della determinazione dell'aspetto economico, il *“valore di mercato, significa ricercare il valore con il quale il bene sarebbe scambiato in una libera transazione”.*

*Per libera transazione non vuole intendersi mercato perfetto, ma semplicemente che la contrattazione tra le parti avviene in modo tale che gli operatori economici sono sottoposti in modo uniforme alle forze che agiscono sul mercato”* (da Nuovo Trattato di Estimo Ed. Maggioli).

**Il CTU riferisce che la valutazione viene effettuata facendo riferimento in particolare a:**

- ✚ fattori estrinseci dell'edificio all'interno di un raggio di 500 m all'unità immobiliare (tengono conto dell'ubicazione del fabbricato all'interno del tessuto urbano);

- + fattori dell'edificio nel suo complesso, con influenza diretta sulle unità immobiliari (tengono conto delle condizioni specifiche del singolo fabbricato);
- + fattori intrinseci all'unità immobiliare (tengono conto delle condizioni specifiche dell'unità immobiliare).

**Fatta questa doverosa premessa** la valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza degli immobili da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell'attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato degli immobili, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

**Per tutto quanto esposto nella presente relazione di perizia, a giudizio del CTU il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia, risulta come segue:**

<b>a+b) alloggio</b> (comprensivo di cantina di pertinenza) mq 127 x €/mq 2.200,00 =	€ 279.400,00
<b>c) autorimessa al piano terreno</b> (valutazione a corpo)	€ 14.000,00
<b>d) autorimessa al piano interrato</b> (valutazione a corpo)	€ 14.000,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	€ 307.400,00

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore complessivo di mercato degli immobili risulta di:**

**€ 307.400,00**

(trecentosettemilaquattrocento/00 euro)

**Tale valore di mercato sopra definito, in base alle quote di proprietà, risulta suddiviso come segue:**



### QUESITO 8

*“accerti se le costruzioni in oggetto siano in regola con le prescrizioni di cui all’art. 46 Dpr 380/2001 ed all’art. 40, comma 2, Legge 47/1985 e dunque “commerciabili” ovvero presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria; accerti altresì se la situazione dell’immobile come rappresentata in catasto corrisponda a quella reale secondo quanto stabilito dall’art. 29, comma 1 bis, Legge 52/1985”*

### REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

A seguito dell’accesso agli atti amministrativi effettuato dal CTU presso l’Archivio Edilizio di Torino è emersa la seguente pratiche edilizie:

Protocollo	Data Presentazione	Soggetto	Descrizione Opera
1989 1 3143	06.07.1989		Costruzione fabbricato di civile abitazione
1990 1 920	28.02.1990		Voltura Concessione 1124 del 29.12.89
1990 1 3018	28.06.1990		Variante in C/O
1991 1 1812	23.04.1991		Variante in C/O
1992 2 45	28.02.1992		Abitabilità
1994 1 3918	29.12.1994		Conservazione opere art. 13 (Autorimessa)

Il CTU riferisce che per la costruzione del fabbricato residenziale, delle cantine e box auto del piano interrato, sono stati rilasciati i titoli edilizi sino al 1991.

L’abitabilità è riferita al piano interrato (un locale wc, dodici garages, cinque cantine), al piano primo, secondo (oggetto di perizia), terzo, quarto, quinto, sesto, settimo fuori terra e sottotetto (allegato n. 20).

Per l’autorimessa del piano terreno, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 407/1995 in sanatoria, relativa alla pratica Prot. 1994-1-3918 di cui sopra (allegato n. 21).

o o o o o

Il CTU dal confronto con il progetto municipale e lo stato di fatto ha rilevato le seguenti difformità:

- Per l'alloggio (punto a) si sono rilevati lievi spostamenti di tramezzi interni rispetto all'autorizzato (così come anche rispetto al catastale)
- Per la cantina (punto b) ed il box auto del piano interrato (punto d) non si rilevano difformità municipali né catastali.

- Per l'autorimessa del piano terreno (punto c), il CTU rileva la presenza di un soppalco non sanabile in quanto l'altezza netta inferiore risulta di circa 1,80, inferiore a quella minima consentita.

L'aggiudicatario/assegnatario dovrà provvedere alla sua rimozione.

In merito alle difformità rilevate il CTU riferisce quanto segue:

- (1) et (2): Trattasi di difformità edilizie interne sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria. Il costo per la pratica edilizia sarà oggetto di trattativa tra le parti. Il CTU stima che l'aggiudicatario possa sostenere un costo di circa € 2.200,00 (compresa di sanzione pari a € 1.000,00 e diritti di segreteria). A tale costo dovrà essere aggiunto un importo per onorario, diritti e bolli per la successiva e necessaria variazione catastale (stimata in circa € 800,00) affinché si ottenga una conformità dello stato di fatto, di quanto autorizzato e di quanto accatastato).
- (3): il soppalco abusivo presente nell'autorimessa del piano terreno non può essere sanato e pertanto l'aggiudicatario/assegnatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla rimozione dello stesso. Il CTU stima che si possa sostenere un costo, in via del tutto indicativa, di circa 800,00 €).

### URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un alloggio edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Dall'Estratto della documentazione urbanistica, si evince che il fabbricato:

- ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista" 1.00";
- indice edificabilità fondiario 1.0 Mq/mq;
- dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., il fabbricato ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I (P);
- non rientra tra gli edifici classificati come caratterizzanti il tessuto storico.

### CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E SITUAZIONE REALE

Il CTU dal confronto tra la planimetria catastale e la situazione reale ha rilevato nell'alloggio la presenza di lievi difformità sanabili come sopra descritte.

Si ribadisce che a seguito della pratica edilizia in sanatoria, sarà necessario presentare all'UTE una variazione catastale.

Per i box auto non si evidenziano incongruenze tra planimetria catastale e situazione reale.

**QUESITO 9**

- “Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:*
- a) in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;*
  - b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita e. predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili”*

**DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Il quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice richiede al CTU di accertare se il bene oggetto di perizia sia o meno comodamente divisibile. Tale concetto viene sancito dall'art. 720 c.c. che stabilisce: *“Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per l'intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto”*.

Per meglio chiarire il concetto di comoda divisibilità dell'immobile prevista all'art. 720 c.c., si è pronunciata la VI° sezione civile della Corte di Cassazione (sentenza n. 14343 del 13 luglio 2016) che ha affermato che la non comoda divisibilità di un immobile sussiste qualora il frazionamento dello stesso non sia possibile ovvero sia realizzabile, seppur con un notevole deprezzamento delle quote, o laddove sia impossibile creare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della utilizzazione dello stesso.

La Suprema Corte ha chiarito che il concetto di comoda divisibilità di un immobile sussiste laddove il bene sia frazionabile in quote concrete tali da consentire l'autonomo e libero godimento dell'immobile stesso, senza far fronte a questioni tecniche eccessivamente costose, ovvero la destinazione del bene non sia pregiudicata, o, altrimenti, qualora le singole quote non subiscano un sensibile deprezzamento in ordine al valore dell'immobile per intero, attesa la normale destinazione del bene e l'uso del medesimo.

Il CTU, considerata la consistenza e destinazione dell'alloggio oggetto di perizia, inteso il disposto dell'art. 720 c.c., con particolare riguardo alla conformazione dell'unità immobiliare (un unico accesso, una cucina, un servizio igienico) ritiene l'immobile non comodamente divisibile.

L'attribuzione ad una parte dell'alloggio e delle due autorimesse dall'altra, determinano un deprezzamento dell'immobile abitativo.

Ne consegue che il CTU provvede a predisporre il piano di vendita e le volture catastali.

## PIANO DI VENDITA

### SCHEDA RIASSUNTIVA

#### INDICAZIONE DEL BENE:

Costituisce oggetto di perizia, con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, un alloggio composto come segue (con riferimento a quanto visionato in sede di sopralluogo): ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, disimpegno, piccolo ripostiglio e due balconi.

Completa la proprietà una cantina di pertinenza (cespiti di cui alle lettere "A" et "B" di perizia)

Sono altresì compresi nel trasferimento due box auto (uno al piano terreno ed uno al piano interrato) (il primo di cui alla lettera "C" ed il secondo di cui alla lettera "D" di perizia).

#### UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:

Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di via la Thuile n. 41 a Torino.

E più precisamente:

A+B) alloggio al piano primo (2° f.t.). Alla data del sopralluogo è risultato composto di:

Completa la proprietà una cantina di pertinenza.

Le porzioni immobiliari risultano censite al NCEU al Foglio 1293, mappale 258, Sub. 2;

C) box auto al piano terreno. Risulta censito al NCEU al Foglio 1293, mappale 258, Sub. 9

D) box auto al piano interrato. Risulta censito al NCEU al Foglio 1293, mappale 258, Sub. 18.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Conservatoria di Torino1)

✓ che saranno cancellate

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.): Nessuna
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
- Pignoramenti: Nessuna

✓ che resteranno a carico dell'aggiudicatario

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuno
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
- Convenzione edilizia esistente: Nessuna
- Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
- Limitazioni d'uso: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

#### STATO DI OCCUPAZIONE:

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno

- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Occupato dalla comproprietaria.

**TITOLO DI PROVENIENZA:**

- a+b) per l'alloggio e la cantina di pertinenza: Atto di Vendita a rogito Notaio Patrizia Cauchi del 30.09.1993 di cui sopra;
- c) per l'autorimessa del piano terreno: Atto di Compravendita a rogito Notaio Francesco Piglione del 27.12.1996 di cui sopra;
- d) per l'autorimessa del piano interrato: Atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Cauchi del 16.12.1991 di cui sopra.

**VALORE DI MERCATO:** € 307.400,00 complessivi (per alloggio, cantina di pertinenza, box auto al piano terreno e box auto al piano primo).

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**VOLTURE CATASTALI**

Il CTU allega alla presente il modulo di voltura catastale completo dei dati noti (allegati n. 25,26,27).

**Osservazioni alla relazione di perizia**

Il CTU, come da documentazione allegata, ha inoltrato la relazione di perizia ai Legali sia mediante PEC e sia con posta elettronica ordinaria (entrambe le parti non hanno nominato CTP).

Sono pervenute al CTU unicamente le osservazioni del Legale [REDACTED], che il CTU provvede a commentare.

**Osservazioni del Legale di Parte Attrice ([REDACTED])**

Ricevute le osservazioni dal Legale di parte [REDACTED] (allegato n. 31), il CTU riferisce quanto segue:

1. La valutazione del CTU, come espressamente esposto nella relazione di perizia, è stata elaborata sulla base di quanto descritto nella relazione stessa supportata da specifiche indagini nonché alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; la stessa viene ritenuta congrua.  
Si precisa che il tessuto urbano in cui è inserito il fabbricato, ne fa risaltare le caratteristiche; lo stesso immobile donato alla figlia risulta ben più vetusto e di tipologia costruttiva differente da quello in esame.

Si ritiene opportuno evidenziare, come meglio specificato nella relazione di perizia, che il prezzo di vendita, sarà oggetto di trattativa tra le parti e pertanto esso potrebbe discostarsi dal valore di mercato; sarà l'incontro della domanda e dell'offerta a determinare il valore di scambio del bene.

Il CTU prende atto dell'intenzione del [REDACTED] di voler "donare al [REDACTED] la sua quota della casa coniugale, così da dotare entrambi i figli di una propria soluzione abitativa, così come sempre concordato, anche con la moglie".

A tal riguardo, demanda all'Ill.mo Sig. Giudice per le valutazioni di merito. Per completezza il CTU segnala che, come emerso dalla visura effettuata presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Torino1, il [REDACTED] donato alla figlia [REDACTED] [REDACTED] n immobile con atto notarile del 23.01.2024 Rep. 2120/1581.

2. Il CTU prende atto della considerazione del Legale in merito alla responsabilità in capo alla sola [REDACTED] circa lo stato di manutenzione dell'immobile, posta che la stessa abita lo stesso in via esclusiva dal novembre 2021.

Il CTU, come richiesto dal Sig. Giudice, allega alla relazione di perizia ampia documentazione fotografica attestante lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (n. 74 fotografie).

3. Il CTU prende atto dell'affermazione del Legale secondo il quale "le spese condominiali sono sempre state pagate integralmente dal [REDACTED] anche dopo il 2021 quando lo stesso ha lasciato la casa coniugale a seguito delle scoperte fatte in merito ai disinvestimenti non concordati o autorizzati

Il CTU prende atto dell'affermazione del Legale "Tali pagamenti sono stati logicamente effettuati intanto coerentemente con lo status di unico proprietario dell'immobile, così come rivendicato in corso di causa, a dispetto della cointestazione simulata e in secondo luogo al fine di evitare logiche iniziative di recupero da parte del Condominio in caso di mancato pagamento e conseguenti morosità, posto che la [REDACTED] non si è mai resa disponibile al pagamento di alcunchè, nonostante sia la stessa ad occupare l'immobile per intero e che rivendichi la comproprietà per il 50%. Si allegano i pagamenti effettuati per gli anni 2021-2022, 2022-2023 e 2023-2024 oltre che per la sostituzione dei citofoni per un totale di € 7.729,90".

Il CTU allega la documentazione fornita dal Legale.

4. Il CTU prende atto che l'immobile è abitato anche da [REDACTED]

-----

-----

La scrivente CTU ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Torino, 15.05.2024

Il C.T.U.

Arch. Gabriella Chiara Infante

